

**Monsieur le Commissaire  
Enquêteur  
Monsieur BREYTON  
Mairie**  
797 Route d'Enchastrayes,  
04400 Enchastrayes

*Grenoble, le 27 mai 2024*

*LRAR*

---

**OBJET** : Demande de classement en zone constructible des parcelles D n°230 et 240, dans le cadre de la nouvelle enquête publique prescrite par le juge administratif

---

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de prendre attache avec vous, en ma qualité de conseil de Madame **Dominique MICHALON**, demeurant 2 place de l'alouette, 04300 FORCALQUIER, Madame **Marie-France DALISSIER**, demeurant 16 grande rue, 04180 VILLENEUVE, Madame **Fabienne DABOVAL**, demeurant 2 allée de la colline, 38100 GRENOBLE et Monsieur **François-Régis DABOVAL**, demeurant 46 chemin de Valentin, 25000 BESANCON, en leur qualité de propriétaires indivis des parcelles cadastrées section D n°230 et 240 sises dans la Commune d'ENCHASTRAYES.

Par décision du 17 septembre 2018 la commune d'ENCHASTRAYES avait approuvé son Plan local d'urbanisme.

Celui-ci classe en zone agricole les parcelles des requérants cadastrées D n° 230 et 240 sises dans la commune.

Mes clients ont demandé au juge administratif d'annuler cette délibération.

Par un jugement du 19 septembre 2022, le tribunal administratif de Marseille rejette leur demande.

Par un arrêt en date du 28 décembre 2023, la cour administrative d'appel de Marseille annule le jugement du 19 septembre 2022 et décide de surseoir à statuer, laissant à la commune 12 mois pour prendre une nouvelle délibération d'approbation du PLU, après l'organisation d'une nouvelle enquête publique, l'ancienne ayant été entachée de l'insuffisance de l'avis du commissaire enquêteur.

Par ce courrier, mes clients souhaitent faire part à la commune de leurs observations dans le cadre de cette nouvelle enquête publique. Ils vous proposent de classer leurs parcelles cadastrées D n° 230 et 240 en zone constructible pour les raisons qui suivent.

En premier lieu, mes clients maintiennent l'argument selon lequel ne pas classer leurs parcelles en zone urbaine relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation.

En second lieu, ils souhaitent vous indiquer qu'ils ne désirent pas s'opposer aux intentions de la commune et entendent vous proposer des idées de projet en adéquation avec la commune et l'intérêt général. Souhaitant aborder les différents sujets avec vous, mes clients vous contacterons afin d'obtenir un rendez-vous.

## **I. Sur la nécessité de classer les parcelles en zone urbaine**

Le classement des parcelles en zone agricole relève d'une erreur manifeste d'appréciation.

### **➤ Sur le caractère urbain de la parcelle**

En droit, aux termes de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Par ailleurs, en zone montagne, l'urbanisation doit se réaliser en continuité.

En droit, l'article L 122-5 du code de l'urbanisme dispose que :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

En l'espèce, ces parcelles présentent incontestablement un caractère propre à l'urbanisation :

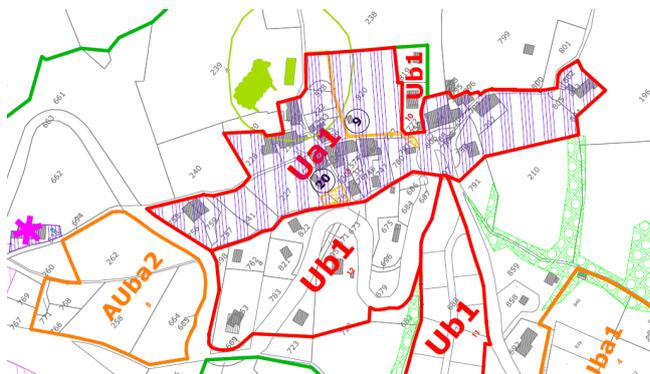
- la présence de nombreuses maisons à usage d'habitations qui jouxtent la parcelle des clients
- une maison très récente, inachevée ;

- la disparation des exploitations agricoles (bergeries), justification du refus du projet des clients en 2015;
- un très bon état de viabilisation avec la présence d'une borne EDF, et d'autres habitations ;
- la présence de plusieurs habitations dont certaines très récentes à proximité immédiate des bergeries ;
- la possibilité d'accéder à la parcelle
- la taille moyenne des parcelles pour une exploitation agricole
- le classement antérieur en zone U sous l'empire du POS

Une simple vue aérienne du secteur où se situent les terrains de l'indivision permet de constater qu'il s'agit d'un secteur déjà urbanisé :



Pour rappel, les parcelles des requérants sont entourées sur deux côtés de parcelles classées en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future :



La localisation opportune des parcelles de mes clients respecte alors parfaitement le principe d'urbanisation en continuité.

Le terrain de mes clients s'insère dans un environnement bâti, en continuité du bâti existant.

Ainsi, ces parcelles possèdent toutes les caractéristiques permettant leur classement en zone urbaine.

➤ **Sur l'erreur manifeste d'appréciation du classement de la parcelle en zone agricole**

Dans la précédente enquête publique, la commune avait refusé de classer ces parcelles en zone urbaine en se fondant sur des motifs erronés, tenant à l'insuffisance du gabarit des voies d'une part, et à l'existence d'un périmètre de réciprocité par rapport à une exploitation agricole d'autre part.

En droit, l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme définit les zones A comme suit :

*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.*

Il appartient aux auteurs du 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* » (CAA Douai, 15 sept. 2016, n° 15DA00246, Assoc. Picardie Nature, Assoc. Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise, Assoc. Valois Environnement, Assoc. Sté des amis des forêts d'Halatte-Ermenonville domaine de Chantilly c/ Cne Péroyles-Gombries).

L'erreur manifeste d'appréciation peut être révélée au regard **du voisinage et de l'environnement**.

Il y a erreur manifeste d'appréciation dans les cas suivants de classement en zone agricole :

- de parcelles situées à proximité d'une zone en cours d'urbanisation et de nombreuses constructions (CE, 1er déc. 1993, n° 112948, Martinez : JurisData n° 1993-048054) ;
- de parcelles enclavées dans plusieurs constructions et desservies par des équipements (CE, 10 déc. 1993, n° 115405, Cne Attiches : JurisData n° 1993-048809) ;
- d'un terrain en milieu urbain (CE, 29 déc. 1993, n° 125720 et n° 127338, Cne Malissard : JurisData n° 1993-048775) ;
- d'une parcelle située dans un secteur déjà bâti et totalement équipé (CE, 25 mars 1994, Balotte : RD imm. 1994, p. 432) ;

- de parcelles desservies par un équipement et situées entre des terrains déjà bâtis (CE, 25 mai 1994, Cne Herbeys : BJDU 1994, n° 5, p. 14, concl. J.-Cl. Bonichot ; RD imm. 1994, p. 648) ;
- de parcelles desservies par des réseaux d'eau et d'électricité, dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation (CE, 8 sept. 1995, Lambrein : Dr. adm. 1995, comm. 652) ;
- une friche ne peut pas être classée parmi les « terrains cultivés à protéger » (TA Amiens, 29 sept. 2009, Jean Dhermy : AJDA 2010, p. 225).

L'arrêt du Conseil d'État du 3 juin 2020, n°429515 énonce trois critères à prendre en compte afin d'apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, complétés par un quatrième critère en 2021 (CE, 24 novembre 2021, n°435178) :

- La vocation agricole du secteur bordant la parcelle
- L'objectif de la commune de lutter contre l'étalement urbain
- La nature des constructions existantes
- Le classement doit permettre d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique de la parcelle

Par ailleurs, des règles de distance encadrent la possibilité de développer une activité agricole :

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 l'arrêté préfectoral °2016-280-002 du 6 octobre 2016 à 15 ha pour la polyculture-élevage. Toutes les autres activités potentielles se comptent également en ha.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, par un 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, impose des distances de sécurité pour l'utilisation des produits phytopharmaceutiques :

- 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 ; (distance considérée comme insuffisante par le Conseil d'Etat (CE, 26 juillet 2021, n° 437815)

**En l'espèce**, en préalable, il convient de rappeler que la parcelle D 230 était **antérieurement classée en zone urbaine** sous l'empire du Plan d'occupation des sols.

De plus, contrairement à la lettre de l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme, le terrain ne dispose d'aucun potentiel agronomique attesté par une étude du Plan local d'urbanisme.

Or, ces terrains ne sont pas le siège d'une exploitation agricole et ses propriétaires n'exercent pas la profession d'agriculteur.

Plus encore, le rapport de présentation précise que la superficie moyenne d'une exploitation agricole est de 54 hectares. En l'occurrence, la superficie de 970 m<sup>2</sup> de la parcelle D 230 et celle de 3390m<sup>2</sup> de la parcelle D 240 sont incompatibles avec la superficie moyenne nécessaire à une exploitation agricole viable et pérenne.

En outre, les parcelles en cause se situent, ainsi qu'il l'a été indiqué *supra*, dans la continuité d'un tissu urbain existant.

Les parcelles sont proches des constructions voisines : la parcelle 240 est voisine de la parcelle 758 et 759 (en face) supportant des constructions, et de la parcelle 228 ; la parcelle 230 est à proximité des constructions des parcelles voisines : 228, 229, 231, etc.

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.

Dès lors, le terrain ne s'inscrit pas un dans un contexte justifiant son classement en zone agricole.

A cet égard, un constat d'huissier indique que « *l'agriculture semble impossible sur la parcelle dont s'agit en raison de sa déclivité et de sa proximité avec des habitations* ». Cette impossibilité lui a été confirmée par un agriculteur résidant près de la parcelle qui lui a indiqué « *qu'aucun agriculteur n'exerce sur des parcelles mitoyennes de celle dont s'agit et ce notamment en raison des habitations trop proches* ». Dès lors, il est acquis que les parcelles 230 et 240 sont, d'une part, dépourvues de valeur agronomique et d'autre part, que la configuration des lieux empêche toute activité agricole de prospérer.

### ***PJ 1 : Constat Huissier***

Par ailleurs, laisser ces parcelles ouvertes à l'urbanisation n'aurait pas pour effet de permettre une extension incontrôlée de l'urbanisation. En effet, ces parcelles s'insèrent dans la zone urbaine et n'en dépasse pas. Leur classement en zone urbaine matérialiserait une limite linéaire entre le secteur urbanisé et non urbanisé.

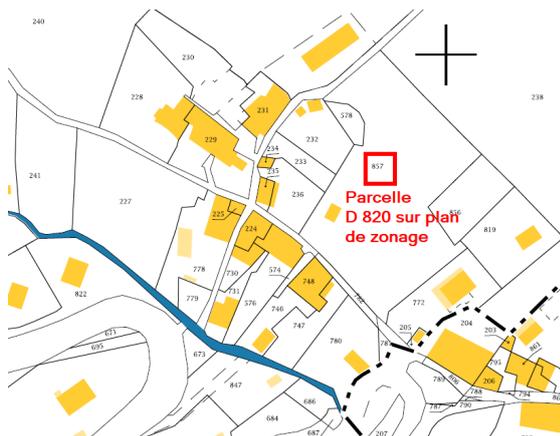
En réalité, le classement en zone agricole n'était pas justifié par le potentiel agronomique des parcelles des requérants. La réelle motivation d'un tel classement était révélée par la réponse que la Commune avait apportée aux observations émises par ma cliente lors de l'enquête publique.

D'une part, la Commune avait relevé l'insuffisante capacité des équipements publics.

Or, la jurisprudence censure le classement en zone agricole justifié exclusivement par l'insuffisance des équipements publics (CE, 20 nov. 2000, n° 206262, Cne Guichen).

En outre, cet argument est factuellement inexact. Les équipements viaires qui desservent les parcelles de mes clients présentent une largeur similaire à celle des voies qui desservent des parcelles voisines qui ont pourtant été classées en zone U.

Il en va ainsi de la parcelle D 820 :



De même, les parcelles D 241 et 227 qui sont classées en zone UA1 sont desservies par la même voie d'accès que les parcelles des requérants et sont donc du même gabarit tel que visible sur le plan ci-dessous :



# PY.CONSEIL

SOCIÉTÉ D'AVOCAT



**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Cécilia GUITTARD - Juriste**  
Droit public et Immobilier

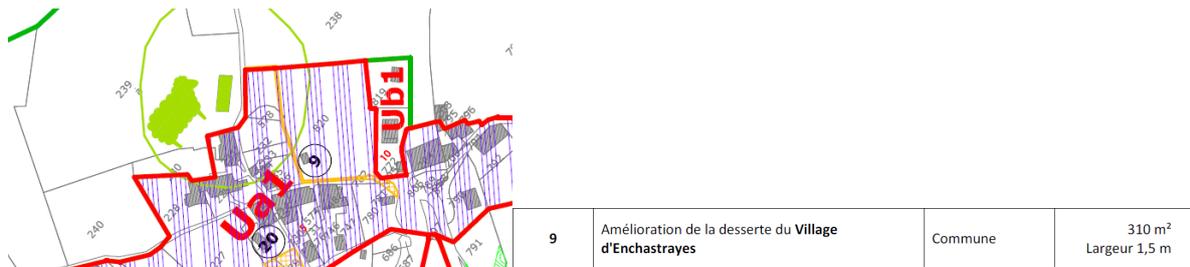
**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

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

Il convient d'ajouter que la Commune a instauré un emplacement réservé en vue d'élargir les voies du secteur de la Commune où sont implantées les parcelles des appelants :



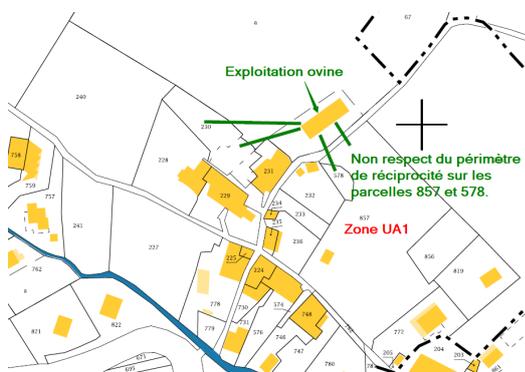
D'autre part, la Commune invoquait la proximité d'une exploitation ovine et le périmètre de réciprocité.

Là encore, le classement des parcelles voisines, pourtant dans une situation similaire, démontre que le classement des parcelles de mes clients en zone agricole serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, le périmètre de réciprocité n'a pas empêché le classement des parcelles D 578 et D 820 en zone UA1 alors même qu'elles sont bien plus proches de l'exploitation ovine que ne l'est la parcelle D 230.

Plus encore, la parcelle D 240 est quant à elle en dehors de ce périmètre de réciprocité.

Pour s'en convaincre, il convient de reporter au schéma *infra* :



De plus, l'élevage ovin auquel il est fait référence, n'est plus l'objet d'une exploitation depuis 2015. Vous pourrez ordonner toute mesure d'instruction vous permettant de vous en assurer.

Etonnamment, il ressort des plans que cette information, qui n'est plus à jour, constitue l'une des raisons justifiant un classement des parcelles des requérants en zone A.

Ainsi, pour ces motifs, le classement des parcelles D230 et 240 en zone agricole relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation. Mes clients vous demandent donc de bien vouloir les classer en zone urbaine constructible.

➤ **Sur l'inadéquation d'un classement en zone agricole avec les orientations du PADD**

En droit, l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme dispose :

*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.*

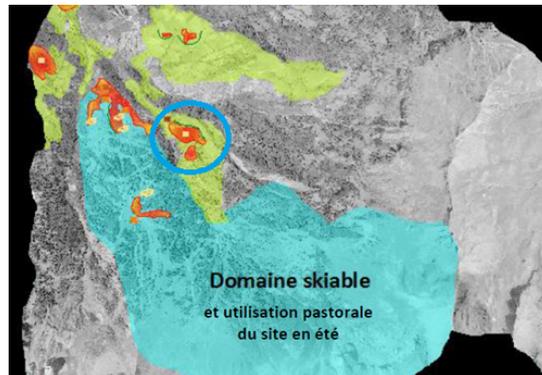
Ainsi, la Cour administrative d'appel de MARSEILLE a jugé que le classement, par le règlement du PLU, de l'ensemble d'un secteur en zone agricole était incohérent avec le PADD dès lors que l'une de ses orientations prévoyait, dans ce secteur, l'instauration de « zones d'extension économique et d'équipement nécessitant, au moins partiellement, une urbanisation » (Cour administrative d'appel de Marseille – 29 janvier 2016 – n° 14MA03253)

**Au cas présent**, le classement des parcelles des clients en zone agricole serait parfaitement incohérent avec les orientations du PADD, au contraire d'un classement en zone urbaine.

Pour rappel, le PADD du Plan local d'urbanisme fixe notamment les objectifs suivants :

1. **Renforcer la vie permanente** : la reprise démographique est une nécessité pour l'équilibre communal, pour la qualité de vie et pour les services
2. **Renouveler l'économie touristique** : une offre de lits plus importante et mieux adaptée
3. **Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** »
4. **Conforter l'urbanisation à partir des noyaux existants** et Construire en continuité de l'urbanisation existante

Il ressort précisément du PADD que les parcelles D n°230 et 240 se situent précisément au sein d'un secteur identifié comme destiné à « renforcer la vie permanente » :



Une telle orientation suppose nécessairement que ce secteur soit ouvert à l'urbanisation afin de permettre aux habitants d'y construire leurs habitations.

En outre, il a été démontré que ces parcelles présentaient un caractère urbain.

Ainsi, en limitant de manière drastique les possibilités de construction par l'instauration d'un classement en zone A, le Plan local d'urbanisme ne contribuerait pas l'optimisation du tissu urbain existant et à la construction en continuité de l'existant.

Ainsi, le classement des parcelles 230 et 240 en zone urbaine répond parfaitement à une logique de construction en continuité de l'urbanisation existante et d'accroissement de la population actuelle.

Ainsi, le classement des parcelles en zone A apparaît contraire aux orientations du PADD. A l'inverse, un classement en zone urbaine correspondrait exactement aux orientations du PADD.

## **II. Sur la proposition d'un projet aux bénéfiques de tous les intérêts**

Suite à l'arrêt de la cour administrative de Marseille, mes clients souhaitent trouver un terrain d'entente à l'amiable avec la commune. Ils vous proposent d'élaborer un projet qui satisferait les intérêts de tous, privés et public. Ils désirent s'inscrire dans la même démarche positive que celle exprimée dans leur courrier adressé à Monsieur le Maire le 12 août 2014.

### ***PJ 2 : Courrier mairie 12 août 2014***

Si en avril 2015, leur demande de certificat d'urbanisme avait abouti à indiquer le rejet de leur projet au motif de l'existence d'une bergerie avec 80 brebis, cette bergerie n'existent désormais

plus. Cette situation pourrait être prise comme une opportunité pour les deux parties de mettre en œuvre un projet économique valorisant pour la commune et pour mes clients.

***PJ 3 : Certificat urbanisme 2015***

A ce titre, mes clients souhaitent vous faire part d'idées de projets.

Le terrain a été acheté par Monsieur et Madame DABOVAL avec le projet de construire un chalet familial. L'intention originelle reste présente : celle d'avoir un lieu qui permette à la descendance de revenir dans la région (8 frères et sœurs avec 6 conjoints, 16 petits-enfants et 17 arrière-petits-enfants).

Ce chalet serait co-financé par une mise en location permanente ou saisonnière d'un logement adjoint à la résidence. La forme du projet (nombre et taille du ou des bâtiments) reste à définir en discussion avec la Mairie afin de répondre au mieux aux besoins de la Commune et à l'adaptation de l'économie locale aux changements de société et climatique.

Mes clients proposent à titre d'exemple d'orienter le projet sur l'accueil des travailleurs saisonniers, ou des « travailleurs nomades » (salariés rémunérés à la mission et travaillant pour une ou plusieurs entreprises).

En effet, mes clients se sentent particulièrement concernés par ce territoire et souhaite que le projet s'inscrive dans les objectifs et la dynamique de la région, notamment dans le rajeunissement de la population locale, le développement du tourisme et la prise en considération du développement durable.

\*\*  
\*

Telles sont les informations que je souhaitais porter à votre connaissance, au soutien de la demande de mes clients de classement en zone U leurs parcelles D 230 et 240.

Mes clients demeurent naturellement à votre disposition pour toutes informations ou échanges complémentaires.

Veillez agréer Monsieur le Maire l'assurance de ma considération distinguée,

**Aurélien PY**

**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Cécilia GUITTARD - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative



**PY.CONSEIL**  
SOCIÉTÉ D'AVOCAT

**Aurélien PY - Avocat**  
Droit public et Immobilier  
Médiateur

**Elliot DUCA - Avocat**  
Droit public  
Libertés publiques

**Marius JEUNE - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Cécilia GUITTARD - Juriste**  
Droit public et Immobilier

**Claire DE BEAUMONT**  
Assistante administrative

**BORDEREAU DE PIÈCES COMMUNIQUÉES**

- PJ 1 : PV de constat d'huissier
- PJ 2 : Courrier mairie 12 août 2014
- PJ 3 : Certificat urbanisme 2015

**Aurélien PY**

