

Yves LACHAUD
Ancien membre du Conseil de l'Ordre
Bernard MANDEVILLE
Claudine COUTADEUR
Caroline VARLET-ANGOVE
Alexandre DAZIN
Florian de MASCUREAU
Benôît SEVILLIA
Avocats associés

Denis BRELET
Carole LE PETIT-LEBON
Of counsel

Marie SOYER
Sophie MARQUES
Lucille TEBOUL
Anne-Sophie VARGUES
Elise MERY-BOUDONNAT
Pauline MENCHON
Camille VINCENT
Antoine LEMOULT
Marjolaine CASSAR
Patricia FRANC
Pauline GILLIET

Avocats à la Cour

Monsieur Daniel JEANNEAU
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle
30160 BESSEGES

Paris, le jeudi 18 octobre 2018

*Envoi par email : plu@besseges.fr
Et par pli postal recommandé n° 1A 151 810 2993 1*

AFF. ROCHETTE C/ COMMUNE DE BESSEGES
N/Réf.: 718070 - CC/SMA

V/Réf.: ENQUETE PUBLIQUE – PLU BESSEGES

Observations – enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de BESSEGES

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous en ma qualité de Conseil de Madame Françoise Rochette, propriétaire de plusieurs parcelles cadastrées section B n° 287, 288, 289, 290 et 300 sur le territoire de la commune de BESSEGES.

Par délibération en date du 16 novembre 2016, le conseil municipal de la commune a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (ci-après PLU).

Un projet de PLU a été arrêté par délibération du 30 janvier 2018 et le maire de la commune a, par arrêté du 5 septembre 2018, prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

Dans le cadre de cette enquête publique, Madame Rochette entend formuler les observations qui suivent en complément des remarques qu'elle a déjà pu porter au registre d'enquête.

* * * * *

Il ressort du plan de zonage du PLU arrêté que les parcelles cadastrées section B n° 287, 288, 289, 290 et 300 seraient classées en zone UDp et identifiées comme élément paysager à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Non seulement cette identification n'apparaît pas justifiée dans les faits, mais elle a encore pour effet de rendre le règlement incohérent avec le projet d'aménagement et de développement durable (ci-après PADD), sans compter l'atteinte au droit de propriété qu'elle induit nécessairement.

* Sur le défaut de justification de la protection

Aux termes de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».

Le règlement de la zone UC précise que, dans le périmètre d'intérêt paysager délimité au titre des dispositions précitées, toute construction nouvelle est interdite (voir UC-II-3, page 40 du règlement).

Par conséquent, les parcelles incluses dans ce périmètre, bien que classées dans une zone constructible du PLU, seraient inconstructibles, de sorte qu'il existe une contradiction manifeste entre le zonage et l'identification au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

L'identification à ce titre résulte encore d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, aucun motif d'ordre culturel, historique ou architectural ne justifie que les parcelles de Madame Rochette soient identifiées comme élément d'intérêt paysager.

Le règlement du PLU précise, s'agissant, du périmètre de protection institué, qu'il concerne des espaces boisés et des haies existants nécessitant d'être préservés.

Le PADD identifie, pour sa part, comme éléments du paysage devant faire l'objet d'une protection les massifs boisés et espaces agricoles qui formeraient un « *écrin paysager de qualité* » enserrant les hameaux de l'est de la commune et constituant « *une richesse naturelle locale* ».

Or, à supposer, ce que conteste Madame Rochette, que ses parcelles doivent faire l'objet d'une protection particulière pour des motifs d'ordre écologique, rien ne justifie qu'elles le soient pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Les parcelles en cause ne présentent aucun intérêt particulier mis à part celui d'être en pleine zone agglomérée de la commune qui justifie leur classement en zone UDp.

Il résulte de ce qui précède et de la consistance des parcelles en cause qu'aucun élément de fait ne justifie leur inclusion dans un périmètre de protection.

* Sur l'incohérence entre le règlement et le PADD

Contrairement aux parcelles identifiées par le PADD comme devant faire l'objet d'une protection particulière, celles de Madame Rochette sont situées en centre-ville et dans la continuité de la partie agglomérée de la commune.

Leur non constructibilité apparaît donc en contradiction avec l'objectif fixé par le PADD de limitation de l'étalement urbain. Le règlement doit pourtant être cohérent avec le PADD et ne pas compromettre la réalisation des objectifs définis par ce dernier (CE, 2 octobre 2017, n° 398323).

De manière plus générale encore, l'identification des parcelles de Madame Rochette au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme contrevient aux principes de densification et de lutte contre l'étalement urbain des lois Grenelle II et ALUR, cette dernière loi devant en particulier permettre de faire face aux besoins en matière de logement.

Il est évident que la suppression des parcelles du périmètre d'intérêt paysager contribuera à la réalisation des objectifs assignés à la commune par le PADD et plus généralement par les lois Grenelle II et ALUR consistant en la promotion de l'accès au logement et en la densification des zones urbanisées.

Pour les raisons qui précèdent, Madame Rochette sollicite la suppression de l'identification de ses parcelles au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

* Sur l'atteinte au droit de propriété

L'interdiction générale et absolue de construire qui découle de l'institution du périmètre d'intérêt paysager porte encore atteinte au droit de propriété de Madame Rochette garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen et l'article 1^{er} du Protocole n°1 à la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme, dont il ressort que :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ».

Cette atteinte est d'autant plus grave qu'elle n'est compensée par aucun mécanisme permettant aux propriétaires concernés de contraindre la collectivité à acquérir leurs parcelles, l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme n'instituant aucun droit de délaissement.

* * * * *

Telles sont les observations que je souhaitais vous faire pour le compte de Madame Rochette que vous remercie d'annexer au registre d'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.



Claudine COUTADEUR
c.coutadeur@avocatline.fr