

Gwendoline PAUL
Avocat à la Cour
Fondatrice

**Spécialiste en droit de
l'environnement**

**Qualification spécifique
en droit de l'urbanisme**

Alice LE FRANC
Avocat à la Cour
Collaboratrice

**Monsieur Christian JOUSSAIN
Président de la Commission d'enquête
relative à l'élaboration du plan local
d'urbanisme intercommunal du Grand
Périgueux**

Communauté d'agglomération du Grand
Périgueux

1 Boulevard Lakanal

BP 70171

24019 PERIGUEUX Cedex

Rennes, le 15 juillet 2019

Nos réf. : 19PPP263 - CHARRIERE - EMBLEMENTS RESERVES PLUI

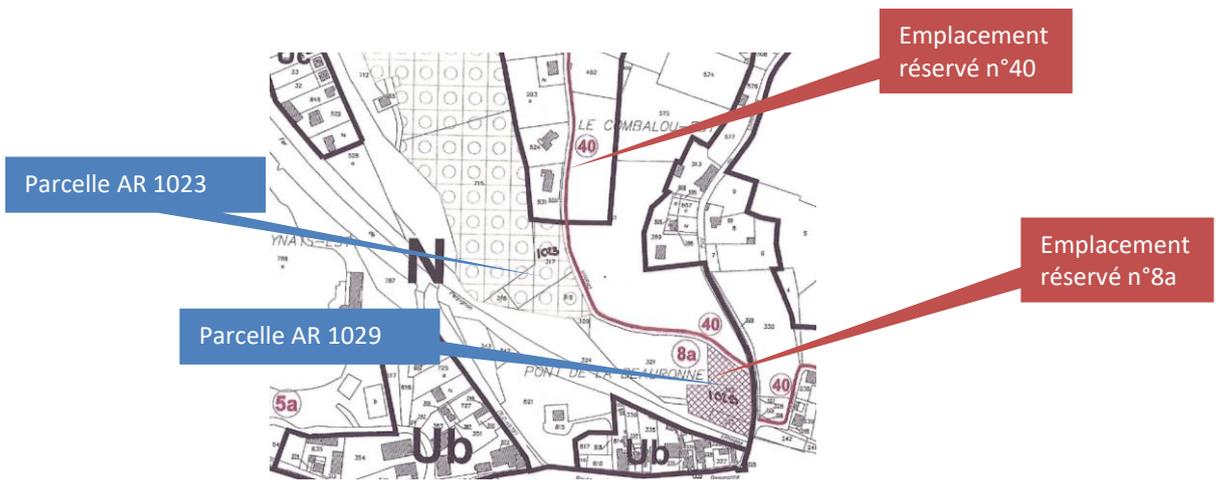
Monsieur le Président,

Agissant au nom et pour le compte de mes clients, Monsieur Jean-Claude CHARRIERE et Madame Marie-France CHARRIERE, demeurant 16 allée des Pins à CHANCELADE (24650), j'ai l'honneur de revenir vers vous concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux, actuellement en cours.

I. RAPPEL DES FAITS

1.1. M. et Mme CHARRIERE sont propriétaires des parcelle AR 1023 et AR 1029, située sur la commune de CHANCELADE.

1.2. Dans le PLU communal, un emplacement réservé n°40 longeait la parcelle AR 1023 de mes clients. Par ailleurs, le document d'urbanisme prévoyait un emplacement réservé n°8a sur la parcelle AR 1029, comme cela ressort du plan ci-dessous :



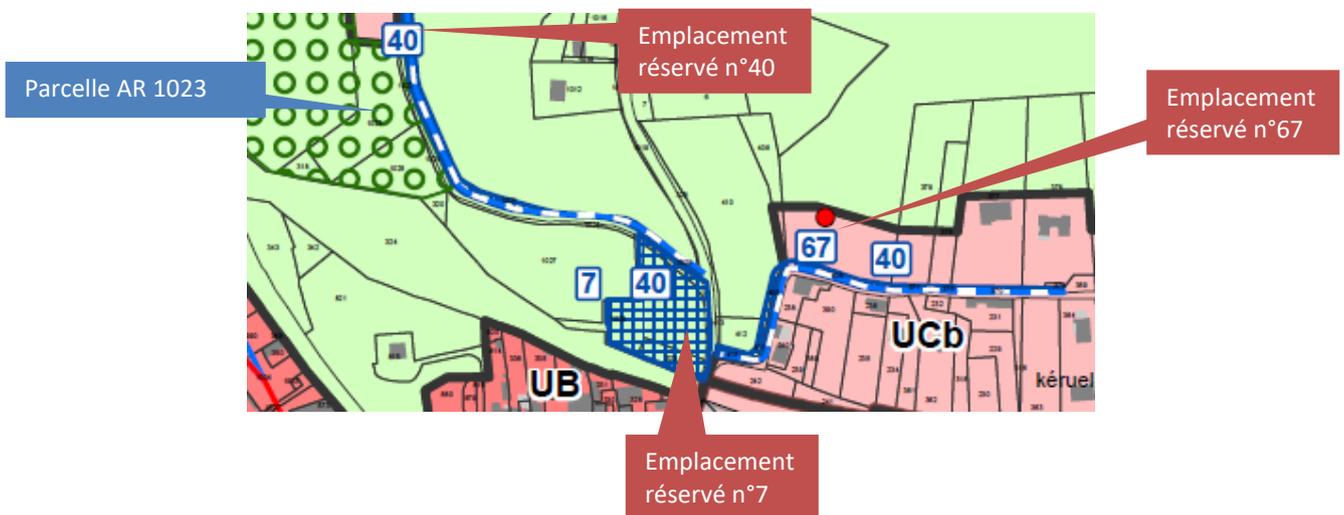
L'emplacement réservé n°40 correspondait aux aménagements de chemins de desserte de zones constructibles, d'une largeur de 7m, et notamment :

« Les Grèzes – Puy de l'Arche – Combalou

VC 206, chemin rural à la Courie, chemin rural n°8 des Grèzes, chemins à Puy de l'Arche Est et Ouest, chemin de Puyferrat, chemin de Keruel. »

L'emplacement réservé n°8a était quant à lui dédié à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une superficie de 3.900m² au niveau du Pont de la Beauronne.

1.3. Dans le futur PLUi en cours d'élaboration, la configuration des lieux sera la suivante :



L'emplacement réservé AM n°7, correspondant à l'ancien n°8a, est dédié à la création du bassin de rétention des eaux pluviales « Pont de la Beauronne », pour une surface de 3.679 m².

L'emplacement AM n°40 correspond au Chemin de Puyferrat.

L'emplacement AM n°67 est consacré aux aménagements de chemin de desserte de zones constructibles (largeur de 7m).

L'ancien emplacement réservé n°40 mentionné dans le PLU communal fait donc l'objet, dans le futur PLUi, de deux emplacements réservés distincts (AM n°40 et AM n°67).

II. ANALYSE

En droit, l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme dispose :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

La création de l'emplacement réservé doit être justifiée au regard du parti d'urbanisme de la commune.

A titre d'exemple :

- La réserve de 9.000 m² destinée à permettre la réalisation ultérieure d'aires de stationnement et l'aménagement d'un carrefour giratoire n'apparaissait pas justifiée (CAA Lyon, 1re ch., 25 mai 2004, n° 00LY01411) ;
- *« En deuxième lieu, l'intention d'une commune de réaliser un aménagement sur une parcelle suffit à justifier légalement son classement en tant qu'emplacement réservé en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, sans qu'il soit besoin pour la commune de faire état d'un projet précisément défini. Toutefois, le juge de l'excès de pouvoir exerce un contrôle restreint sur le caractère réel de l'intention de la commune.*

6. En l'espèce, si le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à l'emplacement réservé en litige en relevant que le terrain agricole en cause était vaste et bien exposé mais en friche, et si les requérants ne contestent pas que les terrains d'assiette de cet emplacement réservé n'étaient pas exploités à la date de la décision attaquée il ressort toutefois du rapport du commissaire-enquêteur, page 17, que la chambre d'agriculture a demandé l'instauration d'instances de concertation sur la mise en place de l'emplacement réservé en litige et a émis un avis général défavorable au projet de PLU. Et il ressort du

*rapport de présentation, page 161, que les terrains inclus dans l'emplacement réservé se situent en zone d'appellation d'origine contrôlée " Bandol ". En outre la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers a émis un avis défavorable à l'unanimité de ses membres sur le projet de PLU et a notamment mentionné qu'elle s'opposait à l'emplacement réservé n° 48. L'institut national de l'origine et de la qualité a par ailleurs demandé la suppression notamment de l'emplacement réservé n° 48 pour ne pas s'opposer au projet de PLU. Par ailleurs la commune ne justifie pas de la nécessité de réserver une superficie de cette importance pour la réalisation d'un équipement à vocation culturelle et pédagogique, de type ferme pédagogique, alors notamment qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, il ressort du rapport de présentation que sa décision était principalement motivée par le souci de geler la spéculation foncière dans le secteur. De plus, **l'emplacement réservé n'apparaît pas justifié en l'absence de précisions, notamment de la localisation et des caractéristiques du bassin de rétention et de la nécessité du projet de recalibrage du réseau** chemin du lieutenant Hervé Combescure pour le projet du jardin municipal des terroirs agricoles. Par suite, eu égard notamment à la superficie de l'emplacement réservé en cause, les requérants sont fondés à soutenir que la création de cet emplacement réservé n° 48 est entachée d'erreur manifeste d'appréciation.» (CAA Marseille, 1ère, 13 décembre 2018, n° 17MA03739)*

- *« Le plan local d'urbanisme, qui se borne à indiquer que l'emplacement réservé n° 49 a pour objet de créer dans le château de Pierredon un mémorial dédié à Michel Pacha dans un objectif culturel et éducatif, ne précise pas les caractéristiques de l'ouvrage public à créer, en violation des dispositions précitées du 1° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ; qu'enfin, compte tenu tant du caractère sommaire de la justification apportée à cet emplacement réservé que de l'importance de son emprise qui s'étend sur presque 3 hectares couvrant notamment des dépendances agricoles exploitées par le GFA du Domaine de Pierredon, l'emplacement réservé n° 49 est dépourvu, dans son principe comme dans sa superficie, de justification suffisante et par suite d'utilité publique, alors d'ailleurs que le commissaire-enquêteur a rendu un avis défavorable à sa création ; que, dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que la création de l'emplacement réservé n° 49 est entachée d'erreur manifeste d'appréciation. (...)*

*Considérant que le plan local d'urbanisme litigieux institue un emplacement réservé n° 52, sur une superficie de 2 130 m², qui grève les parcelles cadastrées section AP n° 90, 666, 791, 793, 862 et 874 sur lesquelles la Société de commercialisation de la coopérative agricole de l'Ouest varois et la Coopérative agricole d'approvisionnement de l'Ouest varois exploitent une coopérative agricole ; que, d'une part, l'emplacement réservé n° 52 a pour objet, selon la liste des emplacements réservés annexée au plan local d'urbanisme, de créer, outre un parc de stationnement, un « équipement public » non défini ; **qu'aucun élément du dossier ne permet de déterminer la nature et les caractéristiques de cet équipement public ; que les écritures en défense de la commune***

n'apportent pas davantage de précision ; que, par suite, l'utilité de réserver cet emplacement dont l'objet est insuffisamment défini n'est pas démontrée.»
(TA Toulon, 27 juin 2017, n° 1601195)

« Dans ces conditions, en décidant, par la délibération contestée, de maintenir sur la propriété de Mme BRET-CUNYNGHAM-ROBERTSON, un emplacement réservé existant, depuis 1993, sans justifier du nouveau parti d'aménagement retenu par la collectivité dans ce secteur, les auteurs du POS révisé ont, contrairement à ce qu'ont estimé les premiers juges, entaché leur décision d'une erreur manifeste d'appréciation ; que, par suite, Mme BRET-CUNYNGHAM-ROBERTSON est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Marseille a rejeté sa demande ; que, dès lors, elle est fondée à demander l'annulation dudit jugement ainsi que l'annulation de la délibération susvisée en tant qu'elle institue un emplacement réservé n° 16/206 sur sa propriété, ensemble les décisions de rejet de son recours gracieux. » (CAA Marseille, 1ère, 15 juin 2006, n° 02MA02116)

En l'espèce, le maintien de l'emplacement réservé AM n°7 (anciennement emplacement n°8a) et des emplacements réservés AM n°40 et AM n°67 (correspondant à l'ancien emplacement réservé n°40) n'est pas justifié dans les documents du PLUi.

Ni le rapport de présentation du PLUi, ni son règlement, ni son projet d'aménagement et de développement durables, ni ses orientations d'aménagement et de programmation ne motivent la création de ces emplacements réservés.

Il ressort d'ailleurs clairement du résumé non-technique annexé au projet de PLUi que le futur document d'urbanisme « inscrit 795 emplacements réservés (...) seulement 31 emplacements réservés sont analysés ci-après ».

Les emplacements réservés AM n°7, AM n°40 et AM n°67 n'ont pas été analysés dans le résumé non-technique et les caractéristiques des aménagements envisagés ne sont pas précisées dans l'annexe 7.2. du PLUi dédié aux emplacements réservés :

- Pour l'emplacement réservé AM n°7 : seule la taille du bassin de rétention est mentionnée. La réduction de la superficie du bassin de rétention (3.679 m²) par rapport celle précédemment prévue dans l'ancien emplacement réservé n°8a (3.900m²) n'est par ailleurs pas justifiée.
- Pour l'emplacement réservé AM n°40 : la seule mention « Chemin de Puyferrat » est insuffisante ;
- Pour l'emplacement réservé AM n°67 : les modalités de mise en œuvre des aménagements de chemin de desserte des zones constructibles ne sont pas précisées.

A la lecture de l'ensemble du dossier d'élaboration du PLUi du Grand Périgueux, compte tenu de l'absence de justification et de précisions quant aux caractéristiques des aménagements envisagés pour les emplacements AM n°7, AM n°40 et AM n°67, ces emplacements réservés ne pourront qu'être supprimés.

■ ■ ■

Tels sont les éléments dont je souhaitais vous faire part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma haute considération.

Gwendoline PAUL

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized capital 'G' followed by a lowercase 'p'.