



Tiffany MAHISTRE

Avocat au Barreau de Nîmes

Tiffany MAHISTRE
Master I Droit public
Master II Contrats publics et
Partenariats
(Faculté de droit de
Montpellier)

7, rue de la Cité Foulc
30000 NIMES
Tél. : 04.66.23.77.81
Fax : 09.70.10.12.35
tiffany.mahistre@hotmail.fr

www.mahistre-avocat.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Communauté de Communes DRAGA
Place Georges Courtial
Résidence La Marjolaine
07700 BOURG SAINT ANDEOLS

Nîmes, le 23 août 2019

Par L.R.A.R n° 1A 156 683 2232 6

Et par courriel : enquetepublique@ccdraga.fr

*Membre d'une association de
gestion agréée acceptant à
ce titre le règlement des
honoraires par chèques.*

Mes réf. : ALLEGRE / Commune de SAINT-JUST d'ARDECHE

Vos réf. : Enquête publique sur le PLU

Objet : Observations enquête publique relative à l'élaboration du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous dans les intérêts de ma cliente, Madame Caroline VIDALENCHE épouse ALLEGRE, propriétaire des parcelles B 328, B 329 et B 330 sur lesquels est édifée sa maison d'habitation principale située 20, chemin du Crouzas sur la Commune de SAINT-JUST D'ARDECHE.

➤ [Pièce 1 : Plan de situation](#)

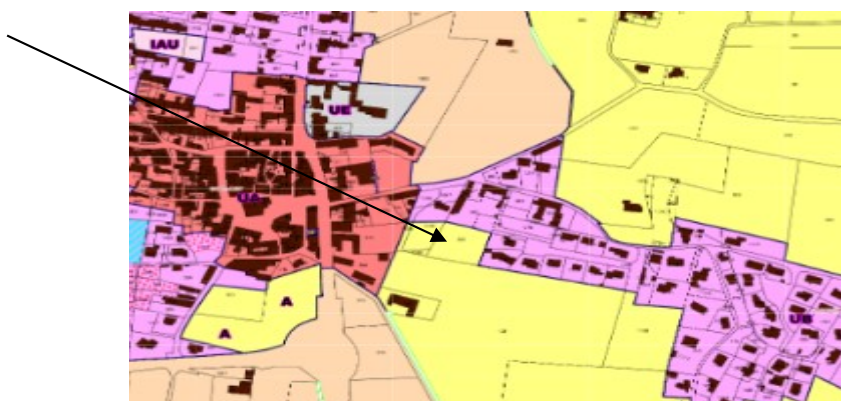


Dans le projet de PLU arrêté, la parcelle B 330 a été découpée artificiellement pour relever de deux zonages différents.

Une petite partie au nord-est a été classée en zone UB.

Le reste de la parcelle B 330 a été classée en zone A, c'est-à-dire en zone agricole, une zone définie par le projet de règlement dudit document comme comprenant « les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ».

La partie graphique du projet de règlement de PLU prévoit le zonage suivant :



Pourtant, cette différence de classification ne répond à aucun critère objectif de diversité de terrain.

Les parcelles B 329 et B 330 sont de même nature et indistinctes dans la réalité.

➤ [Pièce 2 : Vue aérienne Géoportail](#)

Par contre, au sud de la parcelle B 330, tout comme au sud de toutes les parcelles du lotissement « La Grande Jasse », un dénivelé de terrain matérialisé par un mur de clôture ancien sépare l'immense parcelle B 1041 qui elle est à vocation d'exploitation agricole.

Ce mur de clôture surmonté d'un grillage délimitant la parcelle B 330 constitue un élément de compartimentation qui permet de la rattacher aux secteurs habités avoisinants.

➤ [Pièce 3 : Photographies de la clôture séparant la parcelle B0330 de l'espace agricole.](#)

Par ailleurs, cette parcelle B 330 ne revêt aucune valeur agricole justifiant un classement en zone agricole.

En effet, cette parcelle est inexploitée, elle n'est pas en fermage ou métayage et n'intéresse aucun agriculteur.

➤ [Pièce 4 : Photographies de la parcelle.](#)

Elle n'apparaît nullement comme « parcelle agricole » dans le registre parcellaire graphique consultable sur le site www.geoportail.gouv.fr qui matérialise les zones de cultures déclarées par les exploitants en 2017.

Elle n'est pas desservie par un chemin d'exploitation mais par la voirie interne du lotissement « La grande Jasse ».

- Pièce 5 : plan de bornage du lot n° 11 acquis par Madame ALLEGRE pour desservir sa parcelle B 330.
- Pièce 6 : Photographies de la voirie desservant la parcelle.

Une éventuelle exploitation générerait au contraire des risques et des nuisances pour les habitations voisines.

De surcroît, la parcelle B 330 est entourée d'habitations dont fait partie le nouveau lotissement « La Grande Jasse ».

La parcelle B 330 est ainsi enclavée entre un secteur constructible classé en zone UB **à l'est** (lotissement « La Grande Jasse ») **et au nord** et un secteur constructible classée en zone UA (centre du village) **à l'ouest** bien que ce secteur soit séparé du terrain en litige par un tènement foncier cadastré B1038, B1039 et B1040 servant actuellement de chemin d'accès et de jardin d'agrément à la maison d'habitation de sa voisine et qui ne revêt lui non plus aucun intérêt agricole.

Il est intéressant de rappeler que la parcelle B 330 était classée en zone NAb dans le cadre de l'ancien POS réservée à « l'urbanisation progressive à vocation d'habitat » et la parcelle voisine cadastrée B1039 était alors classée en zone constructible UB.

- Pièce 7 : Plan de zonage du POS

Pour l'ensemble de ces raisons, le classement en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, le classement en zone agricole doit se fonder sur l'utilité de la zone pour l'agriculture.

Dans un cas similaire à celui de l'espèce, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé :

« (...) Considérant que si la parcelle DT 130 appartenant à M. et M^{me} X est située dans la plaine agricole de Saint Z, il ressort des plans et photos produits qu'elle est contiguë à un des deux hameaux de Saint Z classés en zone UC ; que cette parcelle supportant déjà une habitation est en outre dans le même compartiment de terrain que les autres constructions du hameau, délimité par des voies publiques ; que son exclusion du secteur UC se fait au prix d'un découpage artificiel ne révélant aucune cohérence en l'absence de valeur agricole de cette parcelle bâtie ; que M. et M^{me} X sont par suite également fondés à soutenir que le classement de leur parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation (...) » (CAA Marseille, 18 juillet 2014, n° 12MA03760).

Cet arrêt a été confirmé par le Conseil d'Etat le 4 mars 2016 qui rappelle qu'une parcelle ne comportant pas un intérêt particulier pour un usage agricole ne peut être classée en zone agricole (CE, 4 mars 2016, n° 384795 – Voir également en ce sens CAA Lyon, 6 janvier 2015, n° 13LY03066).

** * **

Au-delà de l'erreur manifeste d'appréciation du zonage agricole, le classement en zone agricole n'est pas conforme au parti d'aménagement défini par le rapport de présentation et le PADD.

Bien au contraire, le caractère urbanisable du terrain litigieux respecterait les orientations générales du PADD.

Le PLU de SAINT-JUST D'ARDECHE est l'expression d'un projet de développement où se mêlent des enjeux de développement économique, de diversification d'offres en logements parallèlement aux enjeux de protection des paysages, de l'environnement et des espaces agricoles, notamment viticoles.

Pour se faire, le PADD pose notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain auquel l'urbanisation de la parcelle B 330 ne paraît pas en contradiction.

Le PADD précise :

« Il s'agit de satisfaire les besoins en logement (...) en rentabilisant l'espace (..) au travers du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant (...) ».

Le rapport de présentation vise également de manière générale à pérenniser l'activité agricole et à contenir le développement de l'urbanisation en privilégiant la densification des secteurs bâtis et le comblement des « dents creuses », ce que représente le tènement en cause.

Le rapport de présentation regarde lui-même une partie de la parcelle B 330 comme étant un « un jardin potager détachable du terrain d'assiette d'une maison ancienne existante » et donc comme étant une dent creuse.

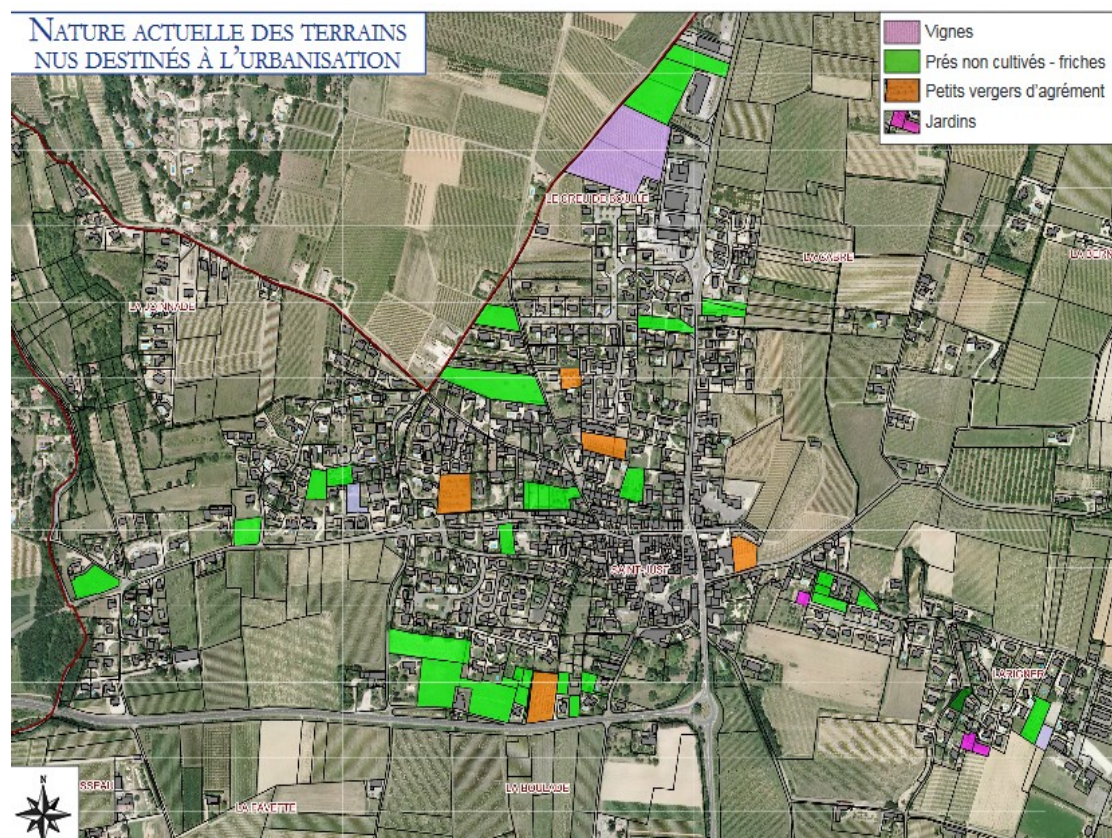
Il précise également que « sa situation laisse penser qu'il dispose d'un potentiel pour l'accueil d'un logement supplémentaire » (p.220 du rapport de présentation).

Or, la totalité de la surface de la parcelle B 330 répond à ce potentiel d'accueil de logement supplémentaire tout en respectant la volonté de la municipalité de stopper l'étalement urbain en dehors des zones creuses (même constat pour la parcelle B1039 voisine appartenant à un tiers).

Il est intéressant de constater que les parcelles identifiées comme étant les dents creuses n° 2, 32, 33 dans le rapport de présentation bénéficient d'un zonage en zone urbaine alors qu'elles présentent les mêmes caractéristiques que la parcelle B 330 :



En effet, la parcelle B 330 (tout comme la parcelle voisine B1039) a les mêmes caractéristiques que les petits vergers d'agrément et les surfaces non cultivées et en dents creuses situées dans le prolongement du bâti retenus comme étant destinés à l'urbanisation dans le PLU (cf. plans page 24,25,26 du résumé non technique du PLU).



La cartographie de cette orientation n° 9 place la parcelle au sein de la limite stratégique à ne pas dépasser.



Il convient de rappeler que cette parcelle B 330 n'est pas cultivée et qu'elle est desservie par une voirie interne d'un lotissement, à proximité immédiate d'habitations et des réseaux publics.

Elle est séparée par un grillage qui la sépare de l'espace agricole.

** * **

Il convient également de relever que cette parcelle est située en zone blanche non inondable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 12 avril 2018 :



** * **

Enfin, et pour terminer, vous trouverez, ci-joint, les observations de Madame ALLEGRE au cours du débat sur l'élaboration du PLU.

➤ [Pièce 8 : courrier du 1^{er} avril 2019](#)

Vous remarquerez que ses observations ne paraissent pas dans le bilan de la concertation où ne figure également pas les observations de la population, et notamment celles tirées du registre de la concertation.

** * **

Au regard de ces éléments, l'espace situé entre la zone UA et UB (parcelles B 1038, 1039, 1040 et B 330) projeté en zone A dans le PLU arrêté devrait bénéficier d'un classement en zone constructible (UB).

Le zonage agricole doit être aligné aux limites séparatives nord de la parcelle B 1041 ainsi que cela ressort de la vue aérienne ([Pièce 2](#)).

A minima, la totalité de la parcelle B 330 appartenant à Madame ALLEGRE, dont la valeur agronomique est nulle, devrait bénéficier d'un classement en zone constructible (UB).

Telles étaient les observations et contre-propositions de ma cliente.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

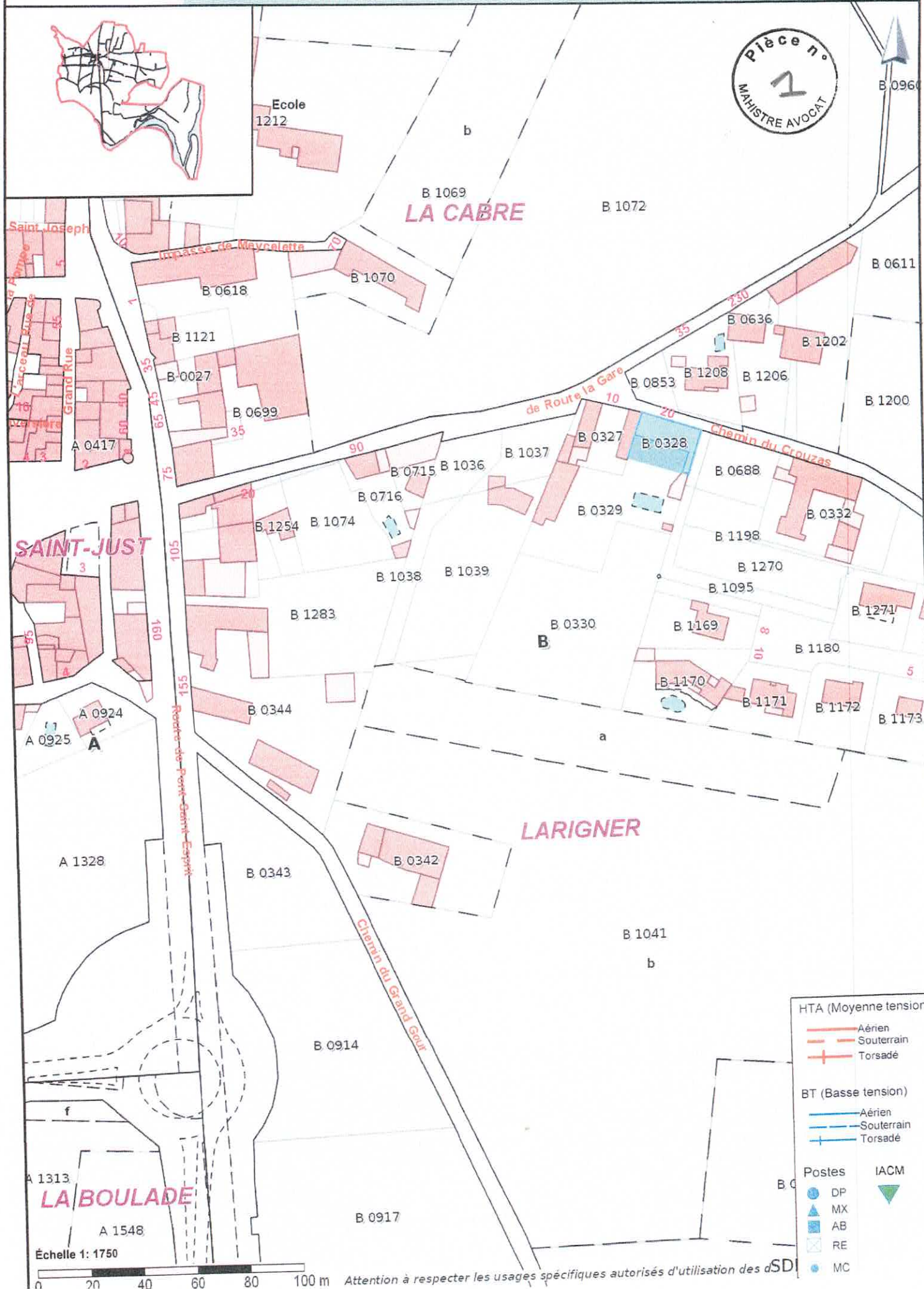
Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération respectueuse.

Tiffany MAHISTRE

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'T. Mahistre', with a long horizontal stroke extending to the right.

Pièces jointes à la présente :

1. Extrait de plan cadastral
2. Vue aérienne Géoportail
3. Photographies de la clôture
4. Photographie du terrain
5. Plan de bornage
6. Photographies de la voie de desserte de la parcelle B300
7. Extrait plan de zonage du POS
8. Courrier du 1^{er} avril 2019.



Échelle 1: 1750

Attention à respecter les usages spécifiques autorisés d'utilisation des dSDI

géoportail

Vue aérienne



50 m

© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 4° 36' 55" E
Latitude : 44° 18' 11" N









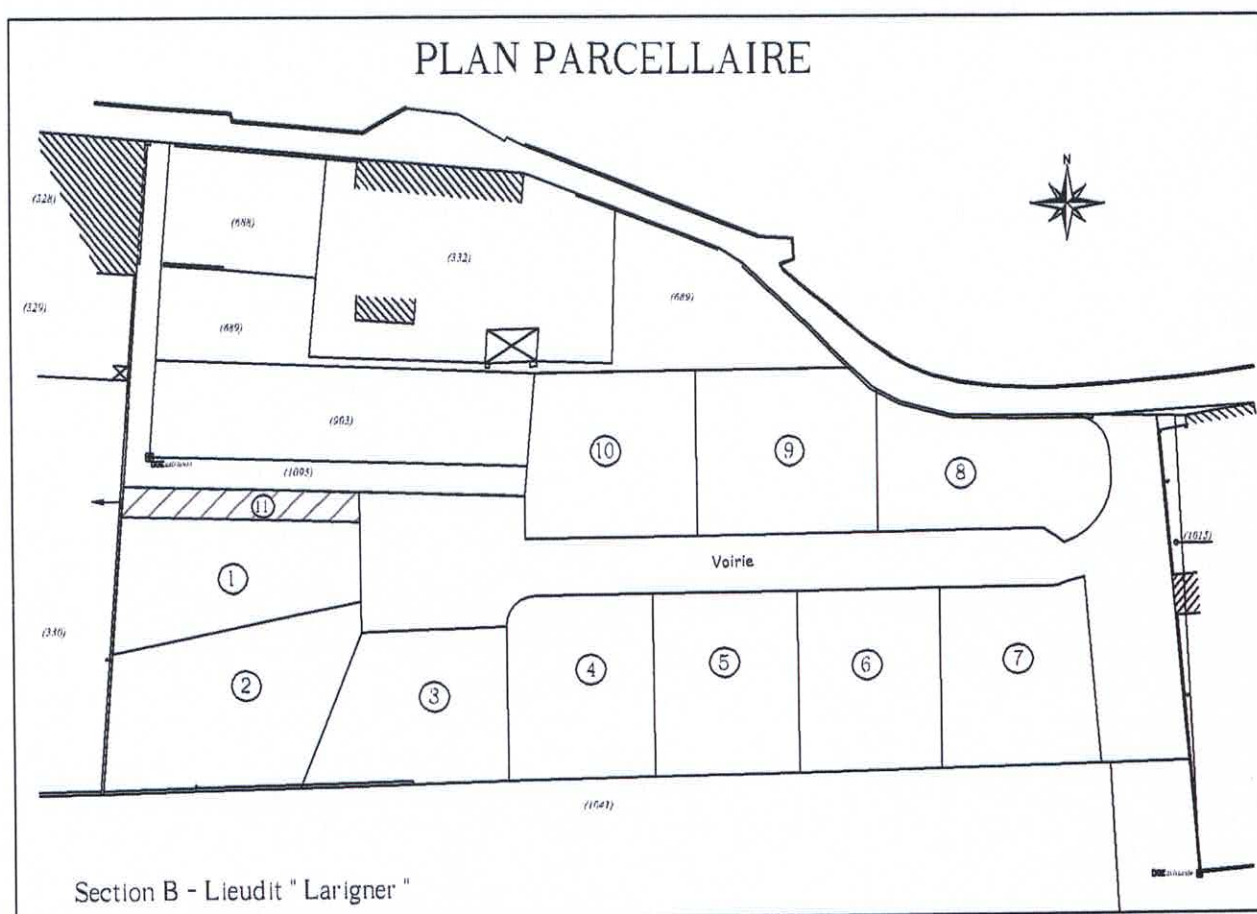
Lotissement " LA GRAND JASSE"

PLAN DE BORNAGE du LOT n° 11

Références cadastrales : B 1179

Superficie mesurée : 196 m²

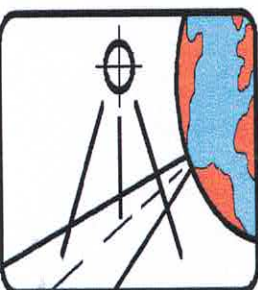
SHON du Lot : 0 m²



Géo-Siapp s.a. Géomètres-Experts - Bureau d'Etudes

Au service des Particuliers, des Entreprises, des Collectivités locales et territoriales et des services de l'Etat
Topographie-Foncier-Récolement-Aménagement rural-Environnement-Carières-Études Routes et VRD-Cartographie-SIG

- | | | |
|----------------------|--|---|
| ● AUBENAS | Quartier Moulon - Route de Montélimar - BP 212 - 07204 AUBENAS Cedex Tél 04 75 35 69 70 - Fax 04 75 93 33 48
(Titulaire des archives des Cabinets de Géomètres-Experts: RACAT & CEYTE, Roger DUPUY, Fernand SERRET) | |
| ● JOYEUSE | Place de la Grand Font - 07260 JOYEUSE Tél 04 75 39 43 54 - fax 04 75 39 55 22
(Titulaire des archives du Cabinet de Géomètre-Expert: Jacques LACOUR) | |
| ● VALLON PONT D'ARC | Rue des Ecoles - 07150 VALLON PONT D'ARC | Tél 04 75 88 42 30 - Fax 04 75 88 16 94 |
| ● GUILHERAND GRANGES | Immeuble Le Mercure - 370 Rue montgolfier - 07500 GUILHERAND GRANGES Tél 04 75 81 32 33 - Fax 04 75 81 32 34
(Titulaire des archives du Cabinet de Géomètre-Expert: Michel BENEUX) | |
| ● PIERRELATTE | 9 Bd Henri POINCARÉ 26700 PIERRELATTE | Tél 04 75 96 84 81 - Fax 04 75 96 40 49 |









NCP

UB

1

INA^{se}

NCP

SAINT-JUS

UB

UB

Chem

MAHISTRE AVOCAT
Passe n° 7

chemin



Mme VIDALENCHE Caroline épouse ALLEGRE
20 Chemin du Crouzas
07700 SAINT JUST D ARDECHE
04 75 98 67 68
06 88 48 32 93
cccnp.allegre@wanadoo.fr

Saint Just d'Ardèche, le 1^{er} avril 2019

Objet : Demande de modification du projet de Plan Local d'Urbanisme
Classement de la parcelle B 0330

Monsieur le Maire,

Je suis propriétaire à Saint Just d'Ardèche, au quartier Larigner, des parcelles cadastrées **B 028**, **B 0329**, **B 0330**, **B 1179** et du 1/11^{ème} indivis de la **B 1180**.

Le 6 mars 2019, lors de la réunion d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU, j'ai constaté lors de la présentation des documents graphiques, la modification de classement de la quasi-totalité de la parcelle **B 0330**.

En effet, sa classification sous le POS, **1NA_b** (urbanisation progressive sous forme d'opération d'ensemble, à vocation d'habitat), la définissait constructible au même titre que le lotissement mitoyen de « La Grand Jasse »

Actuellement, le projet de PLU classe quasiment intégralement cette parcelle **B 0330** en **A**, zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Je conteste ce changement de zonage et demande par la présente une révision du PLU pour les motifs suivants :

- L'observation globale du PLU met en évidence une rupture illogique de continuité de classification entre le zonage urbain UA du centre-ville (couleur marron - parcelles **B 1283**, **B 0716** et **B 0715**) et le zonage UB constructible (couleur rose foncé - parcelles **B 0688**, **B 1198**, **B 1270**, **B 1169**, **B 1170**) présentant une forte densité de constructions, étendue jusqu'au stade municipal. D'autre part, sur le document graphique du PLU, la légende de la zone UB est définie ainsi : zone

constructible au coup par coup, à vocation principale d'habitat, secteur d'habitat pavillonnaire et intermédiaire dans le prolongement du village.

Sur le PLU, la parcelle B 0330 a été scindée pour relever arbitrairement de deux zonages différents : une petite partie au nord-est en UB, le reste en UA (même constat pour la parcelle voisine B 1039, propriété d'un tiers). Cette différence de classification ne répond à aucun critère objectif de diversité de terrain : dénivelé, culture, clôture. Les parcelles B 0329 et B 0330 sont de même nature et indistinctes dans la réalité. Par contre, au sud de la parcelle B 0330 tout comme au sud de toutes les parcelles du lotissement « La Grand Jasse », un dénivelé de terrain, matérialisé par un mur de clôture ancien, sépare du zonage constructible, la parcelle B 1041 à vocation d'exploitation agricole. Le PLU doit respecter cette réalité du terrain et ne doit pas créer une « encoche » fictive de zone agricole au sein de la zone constructible, en interrompant le prolongement du centre-ville vers la zone constructible.

- La parcelle B 0330 n'a jamais fait l'objet d'une exploitation agricole professionnelle mais a toujours eu une vocation familiale de jardin potager et d'agrément et de verger avec divers arbres fruitiers, pour une consommation strictement privée. Les enjeux agronomiques, biologiques ou économiques ne sont donc pas opposables au maintien en zone constructible.

- Le 10 décembre 2008, en l'étude de Maître CALVAYRAC-GAIGNE à Saint Marcel d'Ardèche, j'ai acheté à Monsieur Max CARRIERE, marchand de biens (RCS 387 213 556),

- la parcelle B 1179, petite bande de terrain goudronné à usage d'accès à la parcelle B 0330, formant le lot 11 du lotissement « La Grand Jasse » autorisé par arrêté municipal du 18 mai 2007 sous le numéro LT 07 259 07L 8001
- le onzième indivis de la parcelle B 1180 à usage de voirie et desservant l'ensemble des propriétés du lotissement « La Grand Jasse »

A cette occasion, Mr CARRIERE m'avait proposé de mutualiser son projet avec la parcelle B 0330 si je souhaitais vendre plusieurs lots de terrains à bâtir. Je n'ai pas donné suite à cette proposition. Cependant, l'accès à la parcelle B 0330 fait partie intégrante du lotissement « La Grand Jasse ». Ainsi, ce terrain est relié à la voirie et est aisément raccordable aux réseaux collectifs (eau, électricité, assainissement...)

Depuis l'achèvement du lotissement (2008- 2009), aucune transformation concrète des terrains de part et d'autre n'est intervenue. Ainsi, le maintien du caractère constructible de la parcelle B 0330 est pleinement justifié.

En conclusion, je demande donc que la parcelle B 0330 conserve son caractère constructible. Le zonage agricole doit être aligné aux limites nord de la parcelle B 1041 comme il a été défini aux limites sud du lotissement « La Grand Jasse ».

Le PLU ainsi modifié reflétera objectivement la réalité du terrain selon des critères économiques et géographiques indiscutables en répondant ainsi à la volonté de la commune de créer un PLU cohérent, permettant de lutter contre l'étalement des zones urbaines en densifiant les zones d'habitation déjà bâties, dans le prolongement du centre du village.

Dans l'attente d'une réponse favorable à cette requête amiable, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations respectueuses.

Mme VIDALENCHE-ALLEGRE Caroline