



Au regard de ce premier élément, le classement en zone agricole apparaît donc éminemment contestable.

(3) En second lieu, pour ce qui est de l'environnement de la parcelle.

Comme cela se distingue nettement sur les plans reproduits ci-dessous, la parcelle concernée est contigüe à une zone déjà densément urbanisée.



Vue aérienne montrant la situation de la parcelle et de la départementale 119



VIII.- Concernant l'environnement de la parcelle, il importe de souligner que ce n'est pas le zonage opéré par les auteurs d'un PLUI qui permet d'identifier les parties urbanisées d'une commune. La notion de « partie urbanisée » ne doit pas s'entendre comme une zone classée en zone U puisque des secteurs déjà urbanisés peuvent faire l'objet d'un classement différencié. L'article R. 151-18 du code de l'urbanisme est sans ambiguïté sur ce point :

« 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».

Est donc sans incidence le fait que la zone déjà urbanisée se trouve désormais en zone Agricole. Ce qui pose inévitablement la question de la validité du zonage effectué pour les autres parcelles déjà construites et qui relèvent dorénavant des règles issues de la zone Agricole alors que le Conseil d'Etat lui-même a jugé que :

« Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu pré-

server la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation » (Conseil d'État, 4 mars 2016, n° 384795).

Dans le cas de l'espèce, la parcelle est adjacente à une zone déjà densément urbanisée.

Plan montrant l'état d'urbanisation autour de la parcelle via le site « géoportail de l'urbanisme »



En effet la parcelle, autant à l'Est qu'à l'Ouest est bordée d'habitations et de constructions ce qui témoigne du caractère incongru d'un classement en zone agricole. Elle se trouve à environ 1 kilomètre des zones constructibles de la commune de MACAYE et à seulement 250 mètres des zones constructibles de LOUHOSSOA, la commune limitrophe.

Le schéma présenté ci-dessous démontre la réalité des précédentes affirmations.

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ».

Ainsi, le paradoxe est donc de taille et conduit la collectivité à se priver d'un logement alors que celle-ci en manque...

L'illégalité du classement de la parcelle A n°1240 en zone agricole est donc manifeste.

Sur l'existence de réseaux

IX.- La parcelle de Monsieur Raymond IBAR est entourée de nombreuses parcelles classées en zone urbaine. La proximité directe avec des habitations induit que celle-ci se trouve nécessairement desservie par les réseaux publics dont le réseau viaire, d'eau, électrique avec la possibilité d'un assainissement autonome.

En ce sens, la Cour administrative d'appel de Lyon a considéré que :

« si les parcelles des requérants, cadastrées A 1547 et A 1550, se situent à proximité de prairies ou terres cultivées, elles jouxtent directement, au Nord-Est et au Sud-Ouest, deux groupes d'habitations classés en zone urbaine et formant ensemble le hameau dit « Chez Bornens », désigné par le projet d'aménagement et de développement durable comme l'un des pôles d'urbanisation à renforcer, afin d'éviter la dissémination du bâti et la consommation des espaces cultivables ; qu'il n'est pas contesté que lesdites parcelles, du fait de leur taille réduite et de la proximité immédiate de maisons d'habitation ont un faible potentiel agronomique, biologique ou économique ; qu'elles sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et aptes à l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel ; que, dans ces conditions, leur classement en zone agricole doit être regardé comme procédant d'une erreur manifeste d'appréciation ; que la délibération contestée se révèle donc dans cette mesure, qui est divisible de ses autres dispositions, entachée d'illégalité ; » (CAA Lyon, 6 mars 2012, req.n° 11-LY01134).

En l'espèce, les experts de la société AFGE ont conclu qu'il est tout à fait possible pour la parcelle de bénéficier d'un système d'assainissement autonome (**Production 3 : rapport d'étude préalable à l'assainissement autonome**).

En outre, le schéma présenté ci-dessous démontre qu'une ligne électrique (représentée en violet) passe au niveau de la route départementale qui longe la parcelle. Ainsi, si cette ligne alimente les habitations et constructions situées à proximité de la parcelle, nul doute qu'elle pourra être utilisée pour fournir de l'électricité à Monsieur Raymond IBAR.

Schéma illustrant le réseau de transport d'électricité issu du site de RTE



De plus, les habitations adjacentes à la parcelle disposent d'une connexion internet de 6 Mbit/s à 25 Mbit/s ce qui permet un réseau internet tout à fait correct et qui démontre la possibilité d'urbaniser la parcelle de Monsieur Raymond IBAR.

Schéma ARCEP représentant le débit numérique

