



MARJORIE BOCQUET
AVOCATE À LA COUR

EXPROPRIATION ET PRÉEMPTION
PROPRIÉTÉ DES PERSONNES
PUBLIQUES
URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Entrepreneur individuel

Tél. : 06 43 07 26 85
contact@bocquet-avocat.fr

77 rue Ville-Pépin (3^e étage)
35400 Saint-Malo

www.bocquet-avocat.fr

Madame RAMEAU, Présidente de la commission
d'enquête publique de la procédure de révision du PLU

Commune de Saint-Malo

Hôtel de Ville

Place Chateaubriand

CS 21826

35418 SAINT-MALO cedex

Fait à Saint-Malo,

Le 27 mai 2025,

Dépôt sur le registre dématérialisé

Nos ref.: 202503 M. COLLIN de LA BELLIERE c/ commune de SAINT MALO

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la
révision du PLU

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

J'interviens en ma qualité de conseil de Monsieur Guillaume Collin de la
Bellière, domicilié 13 et 15 rue de Beauséjour à Saint-Malo, pour formuler
des demandes concernant la révision générale du plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Malo.

Monsieur Collin de la Bellière est propriétaire de la parcelle cadastrée
section BV n°739, d'une superficie de 3 970 m², sur laquelle est implantée
sa maison d'habitation, sis 13 et 15 rue de Beauséjour, sur le territoire de
la commune de Saint-Malo.

Par arrêté n°2025-04-10 du 10 avril 2025, le maire de la commune de
Saint-Malo a procédé à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique
relative à la procédure de révision générale du PLU.

Le lundi 16 mai 2025, nous nous sommes rendus, Monsieur Collin de la
Bellière et moi-même, à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme
pour prendre connaissance du dossier d'enquête publique. Nous vous

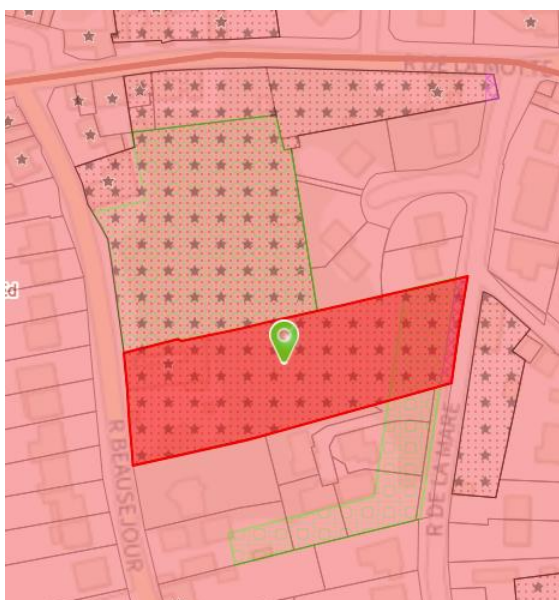
avons fait part de sa demande de modification du classement en espace boisé classé.

Par le présent courrier, Monsieur Collin de la Bellière entend faire part de ses observations et de sa demande dans cette enquête publique relative à la révision générale du PLU.

**

La parcelle cadastrée section BV n°739 est actuellement classée en zone UEd, zone urbaine mixte, de densité moyenne ou faible, à dominante d'habitat.

Une partie de la parcelle, le fond de parcelle (environ 20% de sa superficie), est classée en espace boisé classé.



Le projet du règlement du PLU de la commune de Saint-Malo, soumis à l'enquête publique, propose de classer la parcelle appartenant à Monsieur Collin de la Bellière pour ses trois quarts en espace boisé classé (80% de la parcelle), excluant uniquement la maison :



Extrait du PLU actuel



Projet du règlement graphique du PLU

Cela contraint très fortement les possibilités d'aménagements extérieurs de la parcelle.

Monsieur Collin de la Bellière conteste cette proposition de classement en espace boisé classé pour les trois quarts de la parcelle, pour les raisons suivantes.

Demande de réduction de l'espace boisé classé sur la parcelle cadastrée section BV 739

En droit, aux termes de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme relatif au classement des espaces boisés classés (reprenant les anciennes dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme),

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Selon la jurisprudence administrative, le classement en espace boisé classé par le PLU doit être motivé et justifié.

Le juge administratif vérifie si la collectivité a commis une erreur manifeste d'appréciation dans le classement des espaces boisés classés.

Sur l'erreur d'appréciation dans le classement par la commune en espace boisé, il peut être cité la décision, ancienne mais toujours appliquée, du Conseil d'Etat du 19 juin 1988 (requête n°66703), qui a annulé un plan d'occupation des sols qui classait les deux tiers d'un terrain en espace boisé classé :

"Considérant que le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Pornichet a classé comme espace boisé à protéger environ les deux tiers de la parcelle appartenant à Monsieur Métral ; que cette parcelle d'une superficie totale de 1 500 m² et située en partie sur une dune en bordure de la plage, appartient à un lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 1965 ; qu'elle est bordée par deux autres terrains déjà bâtis dont l'un supporte une maison implantée au sommet de la dune et l'autre un immeuble collectif de plusieurs étages ; que dans ces conditions, le Préfet en procédant audit classement a commis une erreur manifeste d'appréciation."

Dans le même sens, sur la légalité de la suppression d'un espace boisé classé sur des parcelles situées à proximité d'un village, qui jouxtaient des zones d'urbanisation future et une zone urbaine où étaient implantées une maison et une école et, qui ne s'inscrivaient que par un seul de leur côté dans le prolongement d'un espace boisé classé :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment d'un plan de zonage du plan d'occupation des sols en vigueur en 1994, que les trois bandes de terrain correspondant aux parcelles en cause d'une superficie totale d'environ 4 500 m², situées à proximité du village de Vauréal, jouxtaient des zones d'urbanisation future et une zone urbaine où sont implantées une maison et une école et ne s'inscrivaient que par un seul de leur côté dans le prolongement de l'espace boisé classé, dont le maintien par le plan local d'urbanisme constitue la coupure nette entre le village et la ville nouvelle « par la mise en valeur du bois » mentionnée au rapport de présentation et au projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Vauréal ; qu'il ressort des pièces du dossier, même si, au titre de la protection des bois prévue par les dispositions précitées, le rapport de présentation incluait « quelques extensions vers le village », que, compte tenu de leur situation en zone urbanisée et de leur superficie réduite au regard de la configuration d'ensemble du territoire communal, en particulier de l'ensemble de l'espace boisé classé, la suppression du classement en espace boisé de ces parcelles n'est pas entachée d'incohérence au regard de ces documents d'urbanisme ; que les requérants, qui se bornent à produire trois photos, ne faisant état d'aucun boisement particulier de ces parcelles, ne sont pas davantage fondés à soutenir qu'en supprimant la protection de ces parcelles pour les inclure dans une zone à urbaniser, l'autorité communale aurait, à la date du 12 mai 2004 d'approbation du plan local d'urbanisme > ou à la date de la décision implicite attaquée, méconnu les dispositions précitées de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ou entaché ses décisions d'une erreur manifeste d'appréciation ; (...) »

(CAA Versailles 3 novembre 2016, n°15VE02746)

Également sur une erreur manifeste d'appréciation d'un classement en espace boisé classé, un jugement récent :

« (...) En premier lieu, aux termes de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements". Et selon l'article L.113-2 du même code : "Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. / Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Fr du titre IV du livre III du code forestier".

26. Les consorts Xbe, auteurs de la requête n° 1905361, sont propriétaires d'une unité regroupant six parcelles cadastrées BL 201 à 206 situées rue Maubec à Toulouse. La propriété supporte une demeure de maître au milieu d'un parc de 1,07 hectare, ainsi qu'un pavillon en limite de rue et des annexes à usage de garage. L'ensemble a été classé par le PLUIH en zone UA1-1 réservée aux activités économiques, mais la parcelle BL 202 est impactée par une servitude d'espace boisé classé de 0,72 hectare, laquelle recouvre en pratique l'essentiel de l'unité foncière en dehors des bâtiments et de leurs abords immédiats. Il est vrai que le PADD prévoit de "faire du paysage et de la trame verte et bleue les éléments fondateurs du projet" et notamment de "protéger et développer la nature en ville", laquelle "répond aux objectifs de protection de la biodiversité, mais apporte aussi de nombreux bénéfices" en ce qui concerne "(l') amélioration du cadre de vie et paysager, (la) réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, (le) filtrage de la pollution de l'air et du sol, (les) espaces de détente". Dans cette optique, le rapport de présentation précise que les auteurs du PLUIH ont recouru de façon volontariste aux instruments réglementaires permettant de préserver les espaces verts en milieu urbain, à savoir principalement les espaces boisés classés (EBC) s'agissant de la protection des espaces "les plus remarquables" et les "espaces verts protégés" s'agissant de la nature "plus ordinaire".

27. En l'espèce, Toulouse Métropole indique avoir institué un espace boisé classé sur la majeure partie de la propriété des consorts Xbe pour "préserver une trame verte autour d'une demeure à haute valeur

patrimoniale" et pour "protéger un espace vert d'intérêt écologique et paysager". Il ressort néanmoins des photographies versées au dossier que l'unité foncière en litige n'est pas intégralement arborée et qu'elle ne comporte en réalité des boisements que sur sa partie avant et sur ses limites latérales, alors que les espaces centraux situés autour de la bâtisse principale se présentent à l'état de simples pelouses entrecoupées par la voirie interne à la propriété. Le classement en tant qu'espace boisé n'est certes pas nécessairement subordonné à l'existence ou à la qualité du boisement, mais la parcelle en cause a été placée par le PLUIH au sein d'une vaste zone UA dédiée aux seules activités économiques, en raison notamment des nuisances liées à la proximité de la rocade et à sa localisation en zone B du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Toulouse-Blagnac. Dans ces circonstances, nonobstant la présence de la maison de maître qui n'a au demeurant pas été identifiée comme un élément bâti à protéger et alors que le secteur environnant présente au surplus de nombreux autres espaces recouverts de végétation, la vocation du terrain de l'indivision Xbe à recevoir un boisement sur la majeure partie de sa superficie n'apparaît pas établie. L'existence d'une telle servitude est, à l'inverse, de nature à rendre cette unité foncière inutilisable en pratique pour la réalisation d'un projet répondant à la vocation économique assignée à cette zone, ainsi que l'avait d'ailleurs estimé la commission d'enquête en émettant une réserve sur ce point. En conséquence, les requérants sont fondés à soutenir que Toulouse Métropole a commis une erreur manifeste d'appréciation en identifiant comme espace boisé classé une superficie aussi importante de leur propriété. (...) »

(TA Toulouse 30 mars 2021 / n° 1902329, n° 1902709, n° 1902759 et autres)

En l'espèce, la parcelle cadastrée section BV n°739 est actuellement classée en espace boisé classé au PLU de la commune de Saint-Malo sur **seulement 20% de sa superficie, et en fond de parcelle.**

Or, le projet de PLU prévoit d'étendre **sur 80% de la parcelle** le classement en espace boisé classé. Un tel classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des éléments de fait suivants.

Ladite parcelle est :

- contigüe à des terrains bâtis supportant des maisons d'habitation :



- L'emprise de la parcelle classée en EBC par le futur PLU ne comporte pas d'arbre d'une qualité particulière et est pour partie artificialisée (chemin gravillonné, places de parking gravillonnées) et l'autre partie enherbée :



Mur de limite
de propriété







Il n'y a donc aucun élément juridique permettant de justifier un classement en EBC sur 80% de la superficie de la parcelle.

Il existe seulement un arbre, un marronnier ancien. Cet arbre pourrait éventuellement faire l'objet d'un classement en arbre isolé. Ce type de classement pour un arbre est appliqué dans le présent projet de PLU par la commune sur de nombreuses autres arbres.



Il convient de montrer la réalité de la consistance de la parcelle avec une photographie prise en mode panoramique de l'ensemble de la zone concernée :



En partant de la gauche, les places de parking, le grand marronnier, les petits palmiers sans intérêt particulier, la zone en herbe, la zone EBC actuelle et l'allée gravillonnée

Cette servitude « *espace boisé classé* » a été imposée uniquement en raison de la présence d'un classement en EBC de la parcelle voisine et du fond de la parcelle de Monsieur Collin de la Bellière, dans un objectif de « *globalisation* » de la zone EBC, sans que cela corresponde à la réelle consistance de l'emprise foncière.

Or, cette parcelle n'est pas boisée. Elle n'a aucun intérêt environnemental à rester en espace boisé classé.

Le classement en espace boisé classé, portant atteinte au droit de propriété et à l'utilisation de la parcelle, n'est aucunement justifié.

- Classée en zone UEd, constructible et donc l'emprise impactée par le classement en EBC pourrait recevoir des aménagements si l'emprise classée en EBC était seulement de 20% de la superficie de la parcelle, comme ce qui est le cas actuellement.

Aussi, au vu de la situation géographique de la parcelle (en secteur urbanisé et contigüe à des habitations), de l'absence d'arbres de haute tige, à l'exception d'un marronnier qui pourrait faire l'objet d'un classement en arbre isolé à protéger, la réduction du classement en espace boisé classé de ladite parcelle est parfaitement cohérente et justifiée au regard des documents d'urbanisme.

Le maintien de l'espace boisé classé sur 80% de la superficie de la parcelle serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Monsieur Collin de la Bellière est donc fondé à solliciter, dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU, à ce que la commission d'enquête publique soutienne sa demande par un avis favorable et à ce que la commune de Saint-Malo fasse droit à sa demande de réduction de l'espace boisé classé sur la parcelle cadastrée section BV n°739.

Je vous remercie de bien vouloir intégrer la présente demande au dossier soumis à l'enquête publique du futur PLU, afin qu'elle soit consignée par la commission d'enquête dans le registre d'enquête.

En espérant que vous répondiez favorablement à notre demande,

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'expression de mes salutations distinguées.

Marjorie Bocquet

