

Droit public  
Contrats et marchés publics  
Droit de la fonction publique  
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme  
Droit de l'expropriation  
Propriété immobilière  
Servitudes

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99  
cdmf@cdmf-avocats.com  
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr



Droit public  
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**  
**AFFAIRES PUBLIQUES**

SANDRINE FIAT  
FREDERIC PONCIN  
SARAH TISSOT  
*Avocats associés*  
JULIE VINCENT  
EMMA SANSIQUET  
MANON LEROY  
SOPHIE BENSMINE  
SARAH BURLET

*Avocats*

LENA MATHON  
MAXENCE ROCCARO  
CECILIA BLUNDETTO

*Juristes*

ROMAIN RAMBAUD

*Professeur agrégé des Universités  
Consultant*

**CDMF-AVOCATS**

DENIS DREYFUS  
JEAN-LUC MEDINA  
*Anciens Bâtonniers*  
ROMAIN JAY

MOHAMED DJERBI  
*Avocats Associés*

FREDERIC LETANG  
VINCENT DELHOMME  
ALEXIS BANDOSZ  
REBECCA BRAZZOLOTTO

JULIETTE LINDRON  
APOLLINE PAQUEZ

*Avocats*

MARIEN MASSON  
SYLVIE DURAND

*Juristes*

**Membres du GIE**  
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**

HUBERT CAILLAT  
*Ancien Bâtonnier*  
JACQUES DAY  
MICHEL DALMAS  
*Avocats fondateurs*



Membre de l'Association Française des  
Avocats-Conseils auprès  
des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Président de la**  
**Commission d'enquête du PLUi-HM**  
**Thonon Agglomération**  
Service Urbanisme  
Domaine de Thénieres  
74140 BALLAISON

Envoi par mail :

[urbanisme@thononagglo.fr](mailto:urbanisme@thononagglo.fr)

+ LRAR n° 1A 210 694 7748 0

+ dépôt registre : <https://www.registre-dematerialise.fr/6215/>

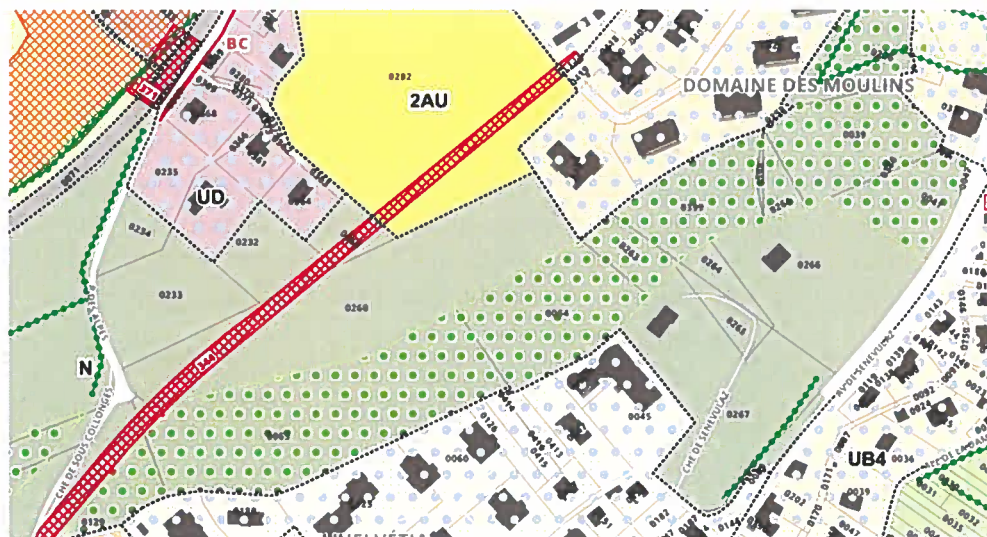
GRENOBLE, le 16 juillet 2025

N/Réf. : HAIMET / THONON AGGLOMERATION (REVISION PLUi)  
FP25291 – SF/JV

Monsieur le Président, Madame, Monsieur les membres de la Commission,

Je prends attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de Mesdames Cécile et Florence HAIMET, et Monsieur Rémy HAIMET, propriétaires, sur le territoire de la Commune de THONON LES BAINS, des parcelles cadastrées à la section BC, sous les n° 260, 264, 265, 266, 267, 64, 263, 399

Au projet de PLUi arrêté et actuellement soumis à votre enquête l'ensemble des parcelles est classé en zone naturelle :



La parcelle BC 260 est traversée par un emplacement réservé n° 344 correspondant à un projet de voirie/piste cyclable.

Une haie à préserver est enfin identifiée en bordure sud de votre parcelle BC 267.

Il m'apparaît que ces classements envisagés sont entachés d'illégalités.

Aussi, je souhaite vous faire part des éléments d'analyse suivants :

**1-1.** En application des dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».*

Quant à cette exigence de cohérence, à l'occasion d'une décision intervenue le 2 octobre 2017, le Conseil d'Etat a pu préciser que,

*« (...) Ces dispositions ne se bornent pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. Par suite, en jugeant que le classement de l'ensemble du secteur litigieux en zone agricole opéré par le règlement était incohérent avec l'orientation n° 16 de ce projet, qui prévoyait dans ce secteur des zones d'extension économique et d'équipement nécessitant, au moins partiellement, une urbanisation, sans qu'aucune autre de ses orientations justifie le parti retenu, la cour, qui n'a pas pour autant exigé la conformité du règlement au projet d'aménagement et de développement durable, n'a pas commis d'erreur de droit ni méconnu son office. Elle n'a pas plus commis d'erreur de droit en jugeant illégal pour ce motif le classement ainsi retenu sans rechercher s'il était au surplus entaché d'une erreur manifeste d'appréciation (...) » (CE, 02-10-2017, Commune de Lattes : n°398322).*

Dans le cadre de cette affaire, le Conseil d'Etat a enjoint, sur ce fondement, au Président de l'Intercommunalité compétente en matière de document d'urbanisme de convoquer le Conseil Communautaire dans un délai fixé, pour procéder à la modification du classement en litige ; jugé incohérent avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixées.

Cette décision atteste que moins qu'un contrôle de conformité, le rapport de cohérence que doit observer le règlement d'un document d'urbanisme vis-à-vis du Projet d'Aménagement et de Développement Durables emporte néanmoins une prégnance plus importante qu'un simple rapport de

compatibilité ; aucune déclinaison réglementaire ne devant contredire les Orientations Générales du projet politique de planification territoriale que contient le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Au demeurant, cette appréciation de la cohérence des composantes du même document entre elles implique qu'à l'échelle du secteur concerné, les différents outils réglementaires et d'aménagement applicables sur ce même secteur observent ce même rapport de cohérence et d'absence de contradiction.

Ainsi le Conseil d'Etat a-t-il, pour exemple, pu juger, à l'occasion d'une décision intervenue le 29 octobre 2013, de l'absence de caractère contradictoire des décisions de classement retenus entre elles :

*« (...) 5. Considérant, en troisième lieu, qu'il appartient au juge administratif de vérifier, en fonction des circonstances de l'espèce, que le fait de procéder simultanément à la création d'un emplacement réservé dans un document d'urbanisme, qui a pour seul objet de protéger un terrain d'opérations qui seraient susceptibles de compromettre la réalisation future d'un ouvrage ou aménagement présentant un intérêt général, et à un classement en zone ND et en espace boisé n'est pas contradictoire ; que, par suite, en jugeant que la circonstance qu'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement destinée à être mise à la disposition du centre national de création et de diffusion culturelle de Châteauvallon était situé sur une parcelle classée à la fois en zone ND du règlement du plan d'occupation des sols, dans laquelle les possibilités de construire sont limitées en application de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme alors en vigueur, et en espace boisé ne révélait, dans les circonstances de l'espèce, aucune contradiction ou discrimination, la cour n'a commis aucune erreur de droit dans l'application combinée des articles L. 130-1 et R. 123-18 du code de l'urbanisme (...) » (CE, 29-10-2013, Jeannin : n° 348682).*

**1-2.** De plus, aux termes des dispositions de l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Aussi, seule une volonté de protection ou de préservation des espaces présentant particulièrement un caractère naturel a vocation à établir la régularité d'un classement en zone naturelle.

C'est dans ces conditions que, pour exemple, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a pu juger que,

*« (...) 3. En l'espèce, (...) Il ne ressort pas des documents graphiques que les parcelles cadastrées section AZ n° 191 et 307 soient incluses dans un secteur inondable justifiant leur classement en secteur " N ". Les parcelles en litige ont une superficie respective de 3815 m<sup>2</sup> et 1909 m<sup>2</sup>. Il ressort des photographies du procès-verbal d'huissier établi le 2 décembre 2015 qu'un " bâtiment en dur ", à usage de toilettes et à l'abandon, est édifié en limite des deux parcelles et que s'y trouvent aussi plusieurs constructions de type " bungalow " mises à disposition de sans-abris, ainsi qu'un compteur d'eau, des tuyauteries d'alimentation en eau, d'évacuation des eaux usées et des fourreaux abritant des câbles électriques. Alors même qu'elles sont en partie boisées, ces parcelles ne peuvent donc être regardées comme présentant le caractère d'" espace naturel ", au sens des dispositions précitées de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme. En outre, elles sont enclavées au sein d'un secteur " UD " au caractère " résidentiel ", qui correspond à une " zone destinée principalement aux habitations individuelles implantées isolément ou en groupe ". Si elles semblent incluses dans la trame paysagère délimitée en jaune sur la cartographie du rapport de présentation, elles n'ont toutefois pas été classées dans le secteur " UDp ", situé à l'Ouest, qui correspond à des quartiers très sensibles du point de vue du paysage, identifiés dans la cartographie précitée. La commune n'est par suite pas fondée à soutenir qu'un parti d'urbanisme particulier aurait été retenu par les auteurs du PLU pour ces parcelles. Elle n'est pas davantage fondée à soutenir que la carte du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) identifierait les parcelles en cause comme des " zones naturelles dites classiques ", l'échelle de cette carte ne permettant pas de les localiser précisément. Par suite, compte tenu de leurs caractéristiques propres et du parti d'urbanisme retenu, les requérants sont fondés à soutenir que le classement de leurs parcelles cadastrées section AZ n° 191 et 307 en secteur " N " est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ; (...) » (CAA Marseille, 13-12-2018, Commune de Sanary-sur-Mer : n° 17MA03711 ; voir dans le même sens CAA Bordeaux, 30-09- 2010 : n° 09BX01205 ; CAA Nantes, 27-12-2009 : n° 09NT00262).*

Dans le même sens, le Conseil d'Etat a pu juger, à l'occasion d'une décision intervenue le 25 septembre 2013, que,

*« (...) Considérant que la cour a relevé que la parcelle litigieuse, bien que située à l'extrémité d'une vaste zone boisée, n'était cependant pas couverte*

*par la servitude d'espace boisé, qu'elle se trouvait à proximité de parcelles bâties qui constituent un secteur d'urbanisation de la commune et qu'elle pourrait être desservie par les réseaux présents à proximité ; qu'il résulte de ce qui a été dit au point 3 qu'en déduisant de ces seuls éléments que le classement de la parcelle était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, sans prendre en compte les caractéristiques de la parcelle et la vocation des zones naturelles, telle que précisée par les dispositions précitées de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, ni le parti d'aménagement retenu par la commune dans le plan d'aménagement et de développement durable, la cour a commis une erreur de droit ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, la commune d'Ornaisons est fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué (...) » (CE, 25-09-2013, Commune d'Ornaisons : n° 352616 ; voir dans le même sens : CAA Bordeaux, 27-04-2017, n° 15BX01015).*

Il importe donc, pour les auteurs d'un Plan Local d'Urbanisme, de procéder à l'analyse des caractéristiques précises de la parcelle intéressée et de sa vocation naturelle pour opérer valablement un tel classement qui doit, au demeurant, s'inscrire en cohérence tant avec l'ensemble des composantes du document d'urbanisme qu'avec les caractéristiques intrinsèques du secteur intéressé.

Aussi, l'illégalité d'un classement en zone naturelle d'une parcelle est établie lorsque celle-ci, par sa localisation et ses caractéristiques, n'aurait pas vocation à être protégée au sens des dispositions sus-rappelées.

#### **Au cas présent,**

Il appartient aux auteurs d'un tel document d'urbanisme de prendre en considération, aux fins d'établir le classement retenu des différents secteurs composant son territoire, l'ensemble des caractéristiques urbanistiques et des circonstances de fait du secteur pour déterminer, en cohérence, le classement à appliquer sur ce dernier.

Il ne saurait, en effet, pouvoir être efficacement établi le caractère naturel d'un espace, du fait de sa seule nature non-bâtie ; en ce que, notamment, et dans les circonstances particulières de l'espèce :

Particulièrement, les parcelles BC 266 et 267, qui accueillent des constructions à usage d'habitation composent une unité fonctionnelle à vocation urbaine, qui est circonscrite et bien distincte de tout espace naturel au sens des dispositions de l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, que la Collectivité a indument cru pouvoir retenir.

En effet,



- La parcelle BC 267 accueille non seulement une maison d'habitation, mais également le prolongement privé du chemin de Senevulaz qui la dessert et qui constitue d'autant un ouvrage carrossable l'intégrant dans l'environnement bâti desservi :



*Angle de vue 0*

Une rangée de tilleuls anciens la borde à l'ouest, et la sépare visuellement de l'immeuble sis sur la parcelle 45 :



*Angle de vue 1*



*Angle de vue 2*

Il est possible d'observer qu'elle compose, avec la maison d'habitation sise sur la parcelle BC 266 visible ici en arrière-plan, un espace résidentiel de qualité, en bordure de la route départementale 903 qui qualifie encore cet espace de pelouse de particulièrement stratégique et de qualité :





*Angle vue 3*



*Angle vue 4*



*Angle de vue 5*





**1-3. Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

**Au cas présent,**

Le règlement graphique du projet de PLUi identifie une haie par application des dispositions précitées, ce au droit de la limite sud de la parcelle 267 (pointillés verts) :



Cette identification est entachée d'erreur de fait puisque la haie identifiée n'existe plus !

Elle devra donc être supprimée, car empreinte d'illégalité.

**1-4. Enfin, en application des dispositions de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,**

*« 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 ; (...) ».

Néanmoins, un emplacement réservé est irrégulier dès lors qu'il est incompatible avec la situation matérielle des lieux, qu'il ne répond pas à un besoin effectivement identifié par la Collectivité à travers son document d'urbanisme et, partant, que son emprise sur la propriété privée est inutilement réservée.

Ont ainsi pu être censurés, dans des hypothèses pour le moins topiques et transposables,

- La constitution d'une réserve, dédiée au stationnement, d'une emprise de 700 m<sup>2</sup> dont il n'était pas établi par la maîtrise d'ouvrage qu'elle répondait à un besoin de stationnement dans le secteur intéressé :

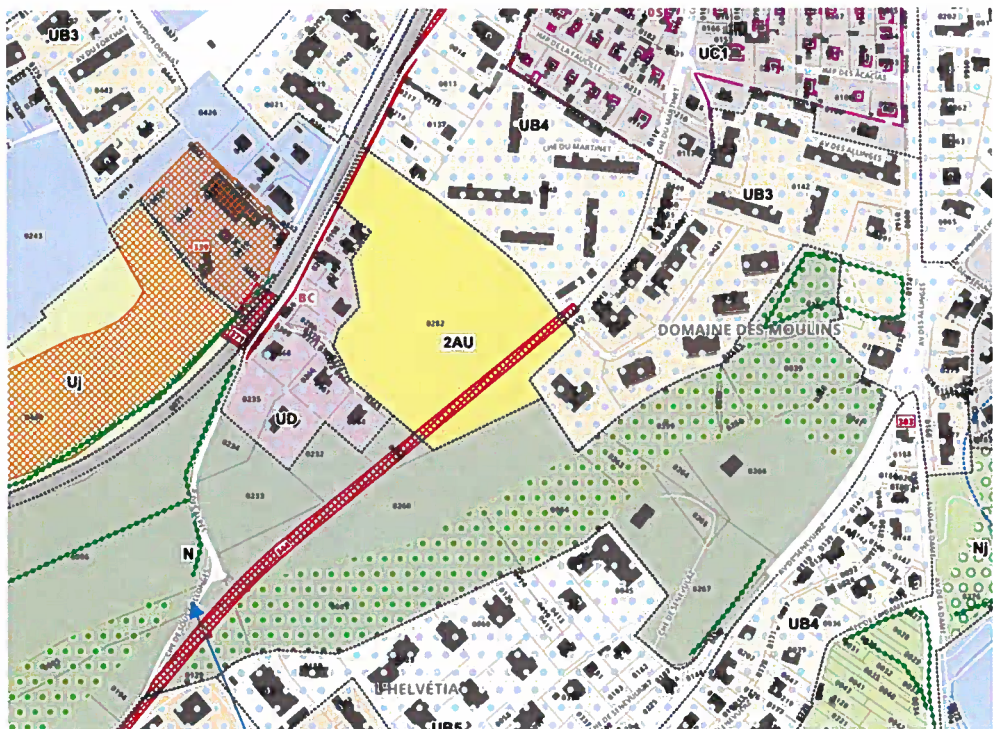
« (...) Considérant que Mme et M. Idelon font valoir que l'emplacement réservé n°24, situé dans le hameau du Peuil, dédié au stationnement et grevant leur parcelle cadastrée AH 31 classée en zone UC, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ; qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, notamment, la liste des emplacements réservés pour la création ou l'aménagement des voies et ouvrages publics nécessaires ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ; qu'en l'espèce l'emplacement réservé litigieux de 700 m<sup>2</sup> est en bordure du groupement parcelles bâties du hameau et en bordure de la route le desservant ; qu'il ressort des plans des domaines skiables de cette station que le hameau du Peuil n'est traversé que par « le chemin du patrimoine » et que la parcelle AH 31 est éloignée des pistes de ski nordique dont le départ est en sortie du centre bourg, situé à plusieurs centaines de mètres ; que la commune n'établit pas sérieusement que les flux de circulation et les besoins de stationnement public dans ce secteur particulier justifieraient la création d'un parking excentré du bourg alors que trois autres parkings existent déjà sur le chemin des pistes et chemins divers intéressant les touristes ; que d'ailleurs si le commissaire enquêteur précise que des « poches de stationnement » doivent être prévues en simple zone A sur ce secteur, il rappelle que le stationnement dans le hameau du Peuil « doit être correctement réfléchi » et conclut que l'ER 24 doit être supprimé ; que la localisation et la destination de l'emplacement réservé n°24 sont entachées d'erreur manifeste d'appréciation (...) » (TA Grenoble, 5-02-2015, Commune de Lans en Vercors : n° 1303844)

- Dans le même sens, a également été annulé un emplacement réservé destiné à la réalisation, l'aménagement et la sécurisation des voies et carrefours, spécialement à raison de son emprise et de son emplacement :



« (...) Les intéressés soutiennent que l'institution de l'emplacement réservé n°40, d'une emprise de 2 675 m<sup>2</sup>, sur leur terrain est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. Le rapport de présentation indique que cet emplacement réservé est destiné à la réalisation, l'aménagement et la sécurisation des voies et carrefours. Compte tenu, de l'importante emprise de l'emplacement réservé et de son tracé qui relie la voie départementale existante à la parcelle cadastrée C.611, sur laquelle est implantée l'entreprise Mobalpa, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation entachant l'institution de cet emplacement réservé est fondé (...) » (TA Grenoble 29-11-2008, Commune de Thônes : n° 1705062).


**Dans les circonstances particulières de l'espèce,**



Mesdames et Monsieur HAIMET ne peuvent que s'étonner qu'un projet de voirie soit poursuivi sur l'emprise réservée de leur propriété BC 260, alors, cumulativement, que :

- Le bouclage par le Nord est d'ores et déjà réalisé par la présence du chemin de sous collonges puis de la rue des alpes ;
- L'emprise réservée traverse des espaces par ailleurs identifiés comme ne devant pas être urbanisés ;
- La coupure que la voie génèrerait emporterait des contraintes pour l'entretien courant de ces espaces actuellement possible du fait de la configuration d'un secteur « d'un seul tenant » non ouvragé.

A ce titre, il est d'ailleurs notable d'observer que dans le cadre de son avis émis sur le projet de PLUi arrêté, **l'Etat lui-même dénonçait cette emprise réservée :**

Thonon-les-Bains	ER 344	Création de voie, piste cyclable, chemin du Martinet impacte 0,23 ha d'ENAF, mais surtout coupe en 2 un tènement de parcelles agricoles déclarées au RPG 2024	
------------------	--------	---	---

Dès lors, superflu, cette emprise illustre une prise en compte des circonstances de faits matériellement inexacts et participe d'une atteinte aux milieux que la Collectivité affiche dans le même temps vouloir préserver.

Sa suppression devra donc être actée par le document à approuver.

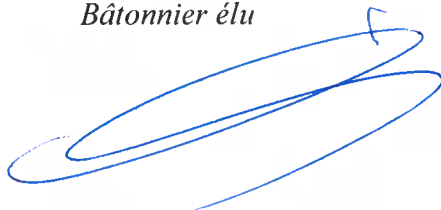
Je tenais à vous alerter sur l'ensemble de ces éléments et à vous faire part de ces observations.

Je vous remercie par avance de leur consignation dans votre rapport d'enquête publique.

Restant attentive à votre avis,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Madame, Monsieur les membres de la Commission, à l'assurance de mes sentiments distingués.

**Sandrine FIAT**  
**Avocat Associé**  
*Bâtonnier élu*



**Julie VINCENT**  
**Avocat**

,