



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

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBERY

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 SANSQUET
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



COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU GRAND
ANNECY

46 avenue des Iles
74007 ANNECY

A l'attention de Monsieur le
Commissaire-Enquêteur, Monsieur
André BARBET

Envoi par mail : enquete-publique-6225@registre-dematerialise.fr

GRENOBLE, le 26 mai 2025

N/Réf. : BOUCHERIHA / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
GRAND ANNECY
FP25127 – SF/MR

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous indique intervenir en ma qualité de Conseil de Monsieur et Madame
BOUCHERIHA, propriétaire sur le territoire de la Commune de MURES des
parcelles cadastrées à la section A n°47, 48, 65, 530, 789, 887, 959, 960 et
962.

I- SUR L'ILLEGALITE DU CLASSEMENT EN ZONE
AGRICOLE DES PARCELLES A 48, 65, 789 ET 960

En droit :

Il convient alors de rappeler qu'en application des dispositions de l'article R.
151-22 du Code de l'Urbanisme,

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en
zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger
en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des
terres agricoles ».

Aussi, la légalité d'un classement en zone agricole dépend tout autant de la richesse naturelle, intrinsèque, des lieux, que du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'il conviendrait de valoriser ; impliquant que les terrains classés en zone agricole puissent effectivement participer à la vocation protectrice de ce zonage.

Le Conseil d'Etat a pu censurer le classement opéré d'un terrain en zone agricole alors qu'il n'était notamment pas établi que celui-ci présentait un potentiel particulier pour un tel usage.

Il a été jugé à cette occasion que,

« (...) 12. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : " Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (...) ".

13. 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 préserver 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 (...) » (CE, 04 mars 2016, n°384795).

En d'autres termes, le classement en zone agricole ne peut se déduire de la seule proximité du terrain intéressé à des terres agricoles ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement qui serait défini par la Collectivité ; encore faut-il que la parcelle concernée présente un tant soit peu des caractéristiques effectives de nature à justifier un tel classement.

Dans le cadre de ce contrôle, à l'occasion d'une décision pour le moins récente, intervenue le 24 novembre 2021, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser qu'il importe, pour autant, pour le Juge administratif, d'apprécier la justification du classement opéré par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la Collectivité concernée, en exposant que,

« (...) 4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur

la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

5. Pour juger que le classement en zone A de l'ensemble du secteur du hameau du Bois-Vieux, situé à environ un kilomètre du centre-bourg, dont il ressort de l'arrêt attaqué qu'il comporte notamment une trentaine d'habitations et présente un caractère urbanisé, n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la cour, en relevant que les auteurs du PLU avaient entendu préserver les ressources agricoles de la commune et rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien du " caractère rural " du hameau, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune, a dénaturé les pièces du dossier et les faits de l'espèce (...) » (CE, 24 novembre 2021, Commune de Lapeyrouse-Mornay, n° 435178).

Dans le cadre de cet office déterminé, le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu rappeler, à l'occasion d'un Jugement rendu le 26 novembre 2020 (n° 1806036-1), que :

« (...) Il ne ressort pas des pièces du dossier que ces parcelles, d'une superficie totale inférieure à 1500 m² et qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole, présentent en elles-mêmes un potentiel particulier pour un tel usage compte tenu de leur configuration et de leurs caractéristiques. Si la parcelle n°140 est voisine à l'Ouest, sur une de ses extrémités, de la parcelle n°40 qui est classée en zone agricole comme les parcelles adjacentes n° 32 et 39, elles ne forment qu'un espace d'une surface totale inférieure à 2500 m² et d'une valeur agricole limitée en raison de leur enclavement entre la route et les zones urbaines. Il ne ressort pas des pièces produites et notamment de la carte figurant en pièce 4 du plan d'aménagement et de développement durables que les parcelles constituent un lieu de passage de la faune selon un axe Est-Ouest. Compte tenu de ces éléments, l'ensemble formé par les parcelles numéros 140 et 141 apparaît non comme une véritable extension d'urbanisation mais comme marquant, à cet endroit, la limite de la partie urbanisée du hameau du Mas du Montacol avant la route départementale (...) ».

Voir également l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole, avec mention de la prise en compte de l'inclusion de parcelle au sein d'un compartiment urbanisé et sans qu'une pièce au dossier ne permettent d'établir son potentiel agricole :

« (...) En outre, aucune pièce du dossier ne permet d'établir le potentiel agricole de cette parcelle située dans une zone urbanisée, à l'état naturel et non cultivée. Dans ces conditions, quand bien même le classement en litige répond à la volonté de la commune de maintenir l'enveloppe foncière agricole en conservant notamment le classement en zone agricole de parcelles non cultivées, le classement en zone agricole de la parcelle B 2705 est, en raison de son inclusion au sein d'un compartiment urbanisé et de ses caractéristiques, entaché d'erreur manifeste d'appréciation (...) » (CAA MARSEILLE, 4 février 2021, n° 20MA00197).

Dans le même sens,

5. Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur Ah litigieux épouse au plus près les contours du hameau dit de Lesteno, et prend la forme d'un secteur urbanisé constitué autour des différentes constructions qui y sont déjà édifiées, au nombre d'une trentaine, révélant un hameau s'étant développé de part et d'autre de la route qui le traverse ;

6. Considérant, d'autre part, que, en soutenant que le secteur correspondant au hameau de Lesteno ne présentait aucun potentiel agricole et que ce hameau présentait au contraire un caractère urbanisé, M. F... doit être regardé comme soulevant le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme commise par la commune en procédant au classement de la parcelle lui appartenant située dans le bourg de Lesteno en zone agricole ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les auteurs de la révision du plan local d'urbanisme ont entendu préserver de toute densification le hameau de Lesteno, tout comme en ce qui concerne les parcelles de terrain dénommées « écarts » présentant les mêmes caractéristiques, en y excluant totalement la possibilité d'y édifier toute construction nouvelle ; que la commune a ainsi entendu définir en réalité non pas un espace agricole à protéger relevant des dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme relatives aux zones agricoles mais un espace urbanisé de faibles dimensions où toute possibilité de construction nouvelle serait interdite sans qu'il ne soit

aucunement fait référence au potentiel agronomique, biologique ou économique de cet espace ; qu'en procédant à un tel classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section AL n° 105 dont M. F... est propriétaire dans la seule perspective d'y interdire toute possibilité de construction nouvelle, la commune de Saint Nolff a ainsi méconnu les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme ; que M. F... est par suite fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande d'annulation du document local d'urbanisme communal en tant qu'il classe son terrain en zone agricole. (CAA NANTES, 18 septembre 2017, n° 16NT02772).

Enfin, à l'occasion d'une décision intervenue le 17 février 2022 que le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu juger, aux visas des dispositions des articles L. 151-5, R. 151-18, R. 151-22 et R. 151-24 du Code de l'Urbanisme,

« (...) » 8. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de définir des zones urbaines normalement constructibles et des zones dans lesquelles les constructions peuvent être limitées ou interdites. Ils ne sont pas liés par les modalités existantes d'utilisation du sol dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme ou par la qualification juridique qui a pu être reconnue antérieurement à certaines zones sur le fondement d'une réglementation d'urbanisme différente. L'appréciation à laquelle ils se livrent ne peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'erreur manifeste ou de détournement de pouvoir.

9. Par ailleurs, si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

(...)11. S'agissant de la parcelle appartenant à Mme Aulagnon d'une surface d'environ de 7 200 m², elle ne saurait être considérée, par sa dimension et par son aspect naturel, comme une véritable dent creuse bien qu'elle soit occupée, sur une de ses extrémités, par une maison à usage d'habitation et une annexe de 50 m². A cet égard, si les parcelles n°212 et n°213 contigües à la propriété de Mme Aulagnon sont bâties, sont cependant dépourvues de constructions les

parcelles attenantes n°276 et n 277 ainsi que le secteur situé au-delà de la voie publique. Des petits groupes de constructions se situent toutefois de chaque côté de cette parcelle à environ à 50 et 100 mètres.

12. Par ailleurs, il est vrai que le classement en zone A du hameau Gabinot répond au parti d'urbanisme choisi et exposé au point 2 visant notamment à lutter contre l'étalement urbain et à favoriser l'activité agricole au sein de la commune qui comporte près de 50 exploitations agricoles.

13. Toutefois, il ne peut être fait abstraction du fait que le « hameau » de Gabinot est composé de parcelles déjà bâties qui forment des groupes de quelques constructions, par ailleurs largement espacés les uns des autres. Dès lors, eu égard à ce qui a été dit au point 9, leur classement en zone agricole doit être particulièrement justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du secteur concerné. Or, si les parcelles vierges de toute construction du hameau de Gabinot peuvent être regardées comme conservant un potentiel agricole au regard notamment de la faible densité du hameau et des terres cultivées environnantes, ce n'est pas le cas des parcelles comportant déjà des maisons d'habitation et au moins partiellement entourées de constructions pour lesquelles la commune doit justifier la préservation d'un intérêt agricole particulier au sens de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme qui ne saurait résulter exclusivement du parti d'urbanisme choisi. A cet égard, il ressort du plan graphique et il n'est pas contesté que ce hameau ne comporte lui-même aucune ferme ou bâtiment agricole. S'il est entouré, dans un rayon d'une centaine de mètres, de plusieurs bâtiments agricoles ou fermes, la commune n'apporte pas d'éléments précis justifiant que l'éventuelle densification des parcelles bâties du hameau serait de nature à perturber, d'une quelconque façon, le fonctionnement de l'activité agricole du secteur ou obérer son potentiel. Par ailleurs, la commune ne peut déduire automatiquement cette densification de l'absence de classement en zone agricole. Ainsi, il ne ressort pas des pièces du dossier que le classement en zone A des parcelles bâties situées au sein du hameau dont celle de Mme Aulagnon permette d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles environnantes. Par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole du hameau « Gabinot », en ce qu'il porte sur les parcelles bâties situées au sein des petits groupes de constructions, dont celle appartenant à Mme Aulagnon, doit être accueilli.

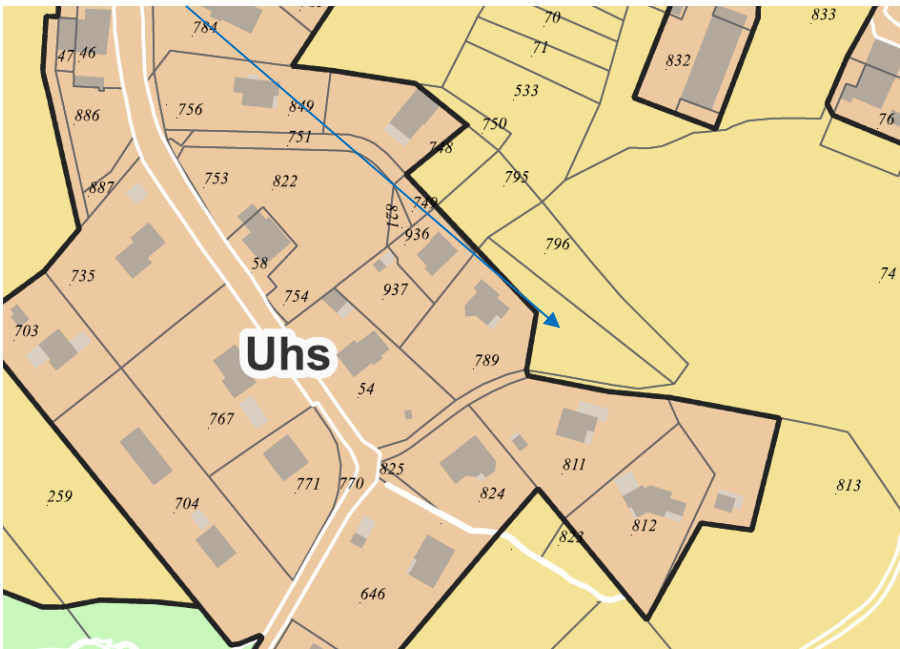
14. Il résulte de ce qui précède que le plan local d'urbanisme contesté doit être annulé en ce qu'il classe en zone A les parcelles bâties au sein du hameau « Gabinot » dont la parcelle cadastrée section AV n°40 appartenant à Mme Aulagnon. Dans cette mesure, la décision du

11 octobre 2019 rejetant le recours gracieux de Mme Aulagnon doit être également annulée » (TA GRENOBLE, 17 février 2022, n° 1907960).

Au cas présent :

1- Sur la parcelle cadastrée à la section A 789 :

En premier lieu, il importe de relever que le classement en zone agricole d'une partie de cette parcelle est manifestement illégal, eu égard à la vocation manifestement constructible de ce terrain, sur le plan urbanistique :



Règlement graphique au PLU arrêté

Il convient de souligner que la parcelle n°789 se situe dans une zone urbanisée du territoire communale et que celle-ci ne supporte aucun potentiel agronomique.

D'autant plus qu'il est également important de souligner que cette parcelle supporte la maison d'habitation de Monsieur et Madame BOUCHERIHA, ce qui témoigne de manière manifeste du caractère constructible de ce tènement, en contradiction avec son classement en zone agricole au PLUI HMB GRAND ANNECY arrêté.

En réalité, la parcelle n°789 se situe dans une zone urbanisée avec notamment la présence de nombreuses constructions, et se place donc comme partie intégrante des espaces urbanisés sur le territoire communal :



Il ressort clairement de l'examen de cette vue aérienne ci-dessus que la parcelle 789 est contiguë à plusieurs constructions existantes, laquelle s'inscrit dans une enveloppe bâtie.

Il convient de rappeler que les parcelles cadastrées section 795 et 796 appartiennent également à Monsieur et Madame BOUCHERIHA depuis le 27 février 1997. Or, depuis cette date, aucune activité agricole n'y a jamais été exercée, ce qui atteste de manière manifeste de l'absence de vocation agricole de ces différents terrains. Par ailleurs, ces parcelles sont entièrement clôturées, ce qui confirme l'absence d'affectation agricole et renforce l'idée qu'elles ne présentent aucun intérêt en ce sens.

Par ailleurs, bien que la desserte d'une parcelle ne constitue pas en soi un critère discriminant tout classement en zone agricole, il convient d'insister sur le fait que la parcelle appartenant à mes mandants est desservie par l'ensemble des réseaux démontrant ainsi qu'elle est implantée dans un secteur largement urbanisé de la Commune de MURES.

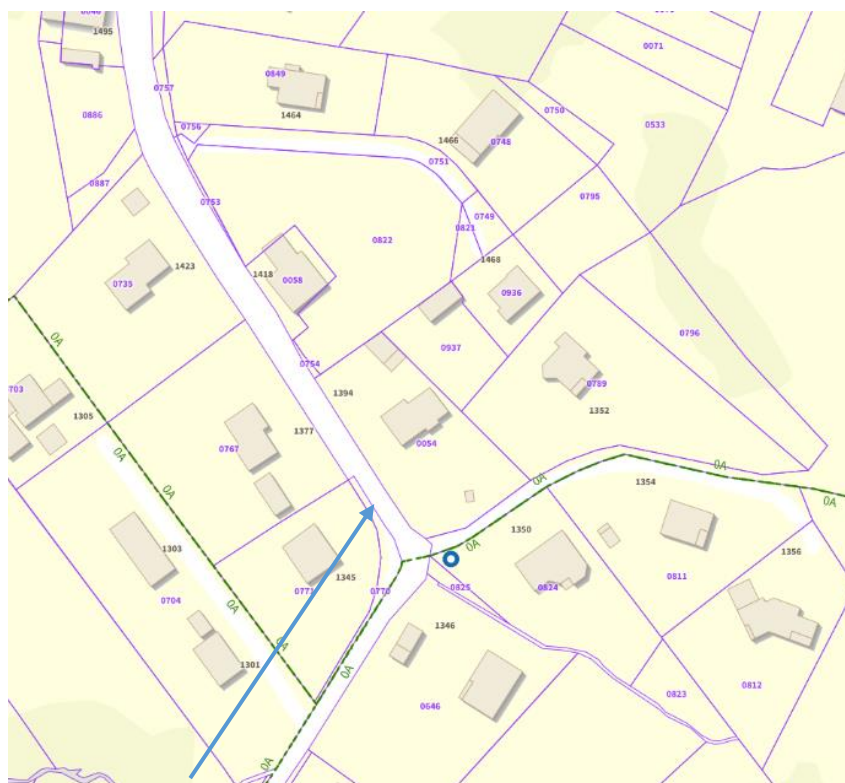
En effet, la parcelle de Monsieur et Madame BOUCHERIHA est située dans un secteur communal desservi par le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées, comme en atteste ce plan ci-dessous :



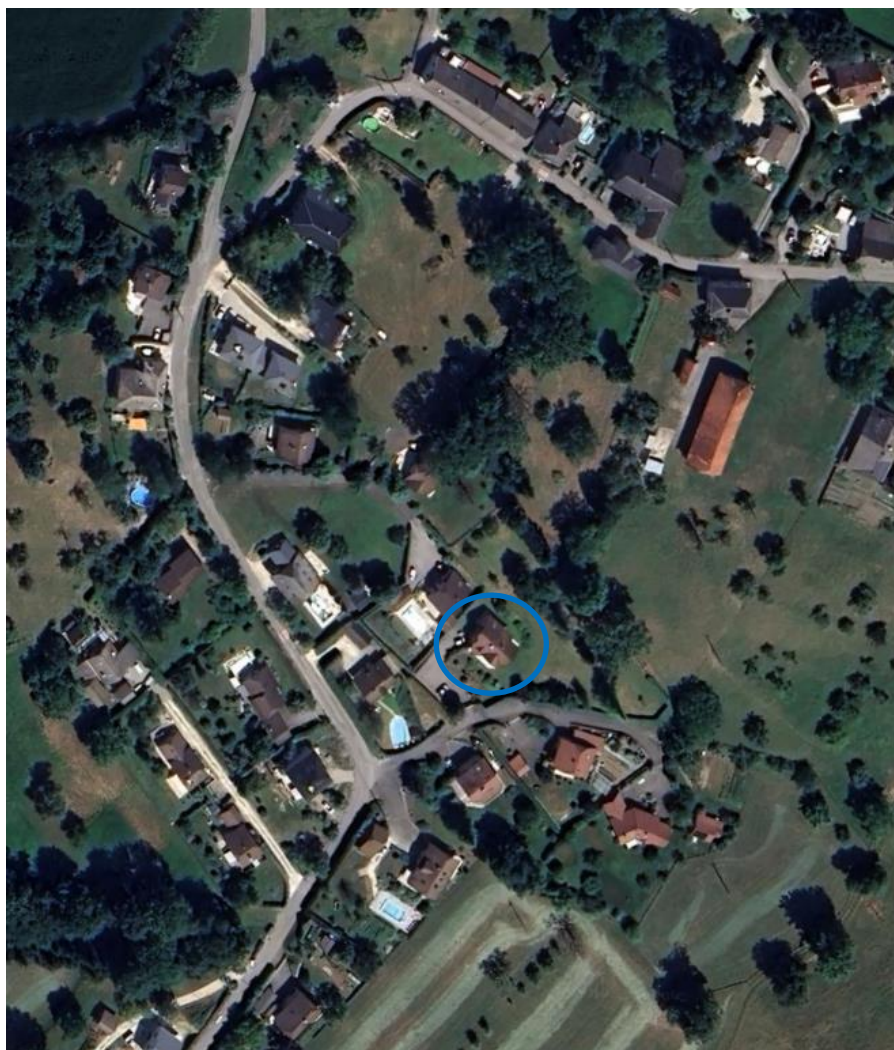
En effet, le réseau d'eau usée se situe au droit de la parcelle appartenant à Monsieur et Madame BOUCHERIHA :



Aussi, il est important d'indiquer que la parcelle est située à proximité de la route de Chessy, démontrant ainsi le caractère urbanisé du secteur d'implantation de ce ténement :



Il ne fait aucun doute que cette parcelle est intégrée dans une zone urbanisée de la Commune de MURES avec la présence d'un grand nombre de maison d'habitations individuelles qui jouxtent ce terrain, comme en attestent les photographies ci-dessous :



Enfin, il est nécessaire d'insister sur le fait que cette parcelle supporte la maison d'habitation de Monsieur et Madame BOUCHERIHA ne répondant nullement à la définition de la zone agricole puisqu'elle n'a aucun potentiel agronomique, biologique ou économique au sens des dispositions de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme :



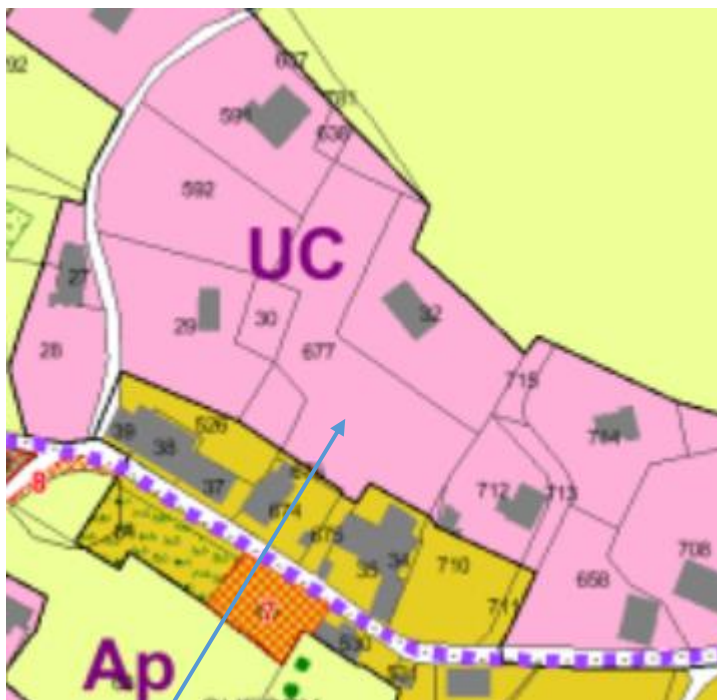


Il est également important de souligner que le classement en zone agricole d'une partie de la parcelle 789 emporte des conséquences particulièrement préjudiciables pour Monsieur et Madame BOUCHERIHA, dans la mesure où près de 50 % de la surface initialement constructible ont été supprimés. Ce déclassement porte ainsi atteinte de façon significative à la valorisation et à l'usage de leur bien.

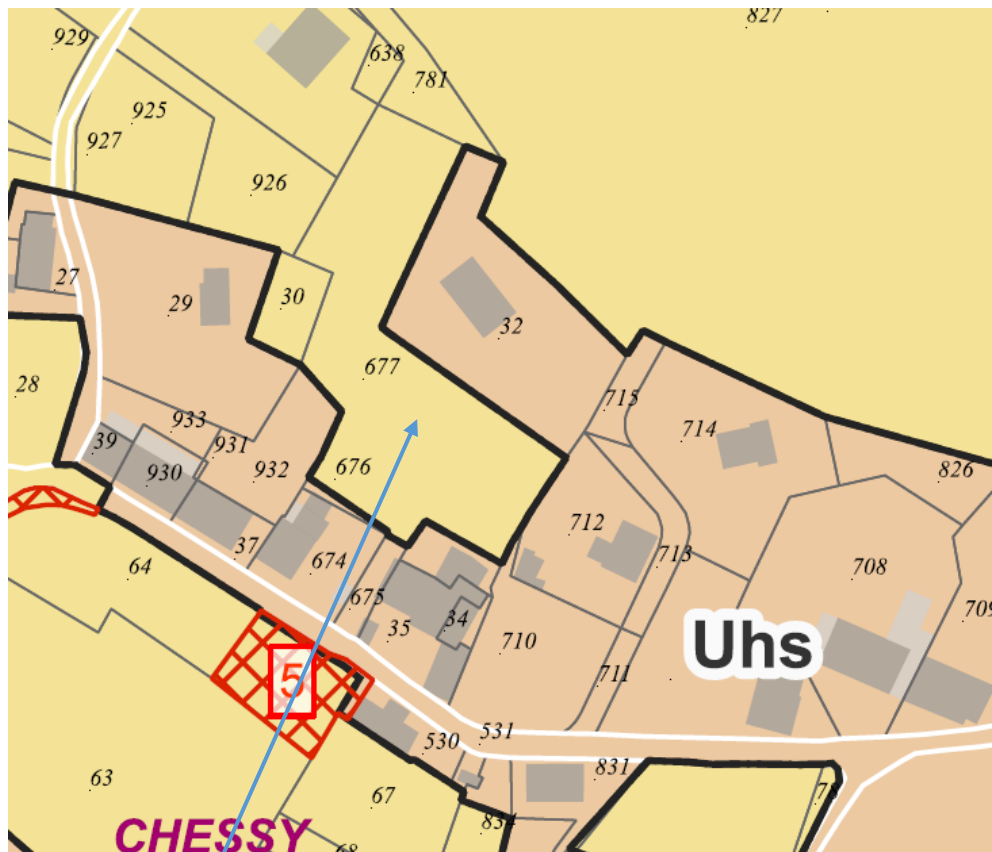
Pour l'ensemble de ces raisons, il m'apparaît que le classement en zone agricole de la parcelle cadastrée à la section A n°789 est entaché d'illégalités.

2- Sur les parcelles cadastrées à la section A 959 et 960 :

Là encore, il est nécessaire de relever que le classement en zone agricole de ces parcelles n'est aucunement justifié au regard de la vocation constructible de ces terrains lesquels sont classés en zone Uc au PLU actuellement applicable :



PLUi PAYS D'ALBY SUR CHERAN actuellement applicable



Règlement graphique au PLU arrêté

Pour votre parfaite information, les parcelles n° 959 et 960 proviennent d'une division parcellaire de la parcelle n°677 ci-dessus.

En effet, il est important de préciser que Monsieur BOUCHERIHA a déposé le 7 mars 2025 une demande de déclaration préalable de division en vue de construire sur la parcelle cadastrée à la section A n°960.

Par un arrêté en date du 1^{er} avril 2025, Monsieur BALBO, Adjoint au Maire, ne s'est pas opposé à cette déclaration préalable (**PJ n°1**).

Il est alors nécessaire d'insister sur le fait que Monsieur BOUCHERIHA est titulaire d'une autorisation d'urbanisme permettant la construction de plusieurs maisons d'habitation sur ces parcelles, ce qui témoigne incontestablement de la constructibilité de ces terrains, en contradiction avec leur classement en zone agricole.

Il est en effet particulièrement surprenant que ces parcelles aient été intégrées au zonage agricole, alors même que la Commune de MURES a reconnu leur aptitude à accueillir des constructions à usage d'habitation. Cette incohérence soulève des interrogations légitimes quant à la pertinence du classement retenu.

En réalité, les parcelles n°959 et 960 s'inscrivent en continuité du bâti existant, comme en atteste la vue aérienne ci-dessous :



Il ressort de manière manifeste de l'analyse de la vue aérienne que les parcelles concernées sont insérées au sein d'une enveloppe urbanisée, caractérisée par la présence immédiate d'habitations et de constructions. Cette configuration leur confère une continuité évidente avec le tissu bâti existant, et renforce la cohérence de leur intégration dans l'espace urbanisé.

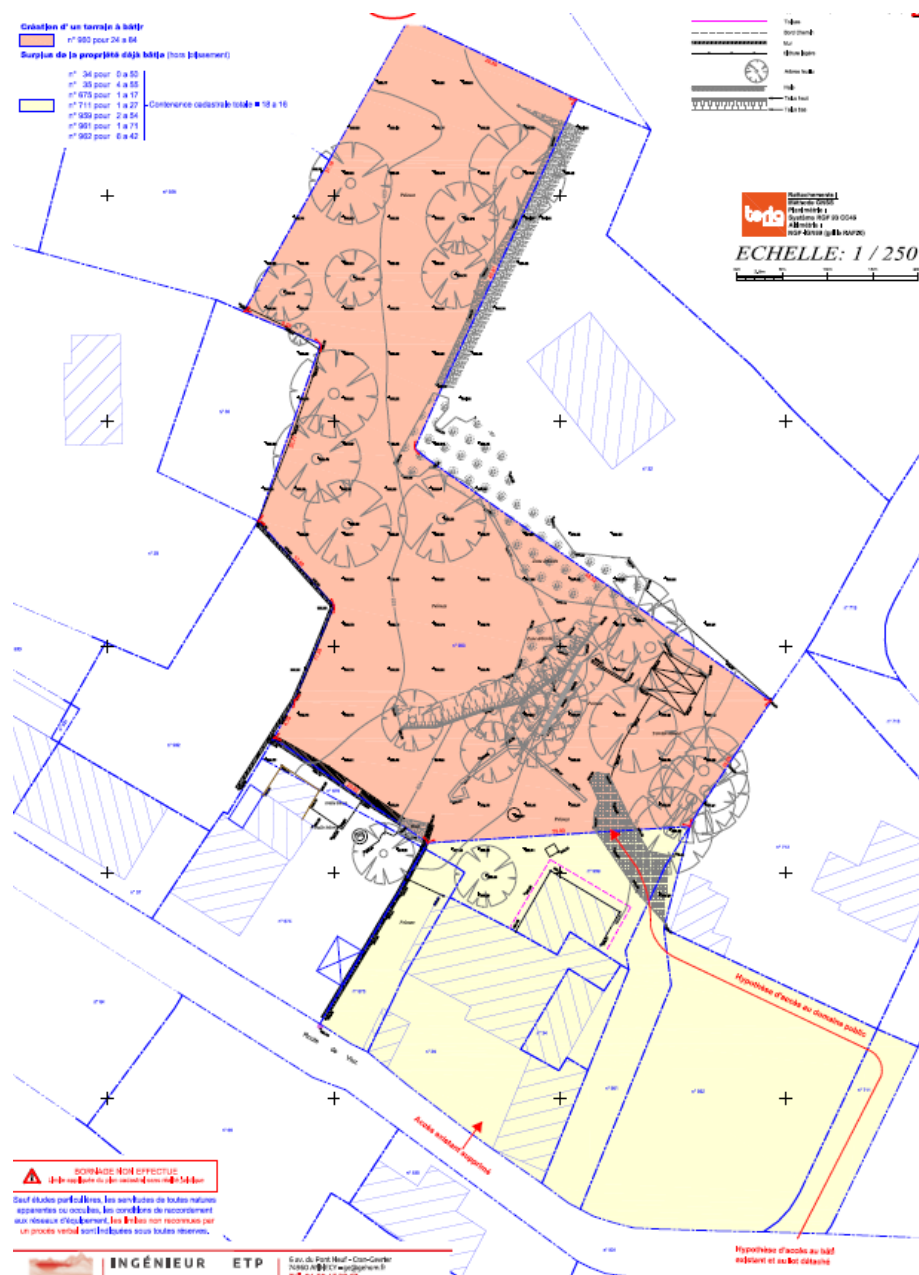
Par ailleurs, ces terrains présentent toutes les caractéristiques d'une « dent creuse » au sens retenu par la jurisprudence, c'est-à-dire un espace non bâti situé entre des constructions existantes, au sein d'un secteur déjà largement urbanisé. Une telle configuration justifie pleinement leur potentiel à être ouverts à l'urbanisation, en parfaite adéquation avec les orientations retenues par les auteurs du PLUi arrêté, notamment en matière de développement maîtrisé et de limitation de l'étalement urbain.

D'autant plus que ces parcelles se situent, une nouvelle fois, dans un secteur communal desservi par le réseau public d'assainissement collectif, comme l'illustre parfaitement ce plan :



De plus, dans le cadre du dépôt de la déclaration préalable de division, Monsieur BOUCHERIHA a reçu un avis favorable le 20 mars 2025 par la Direction Eau Potable du GRAND ANNECY pour la desserte de son projet **(PJ n°2)**.

Il y a également lieu de souligner que ces parcelles disposent d'un accès direct par la parcelle n°962, appartenant elle aussi à mes mandants, depuis la route de Chessy. Cette desserte est d'ailleurs clairement représentée sur le plan du projet d'aménagement annexé au dossier de déclaration :



En réalité, il est indéniable que les parcelles n°959 et 960 ne se situent aucunement dans un secteur nécessitant la préservation du potentiel agronomique. Au contraire, ce secteur est déjà largement urbanisé :

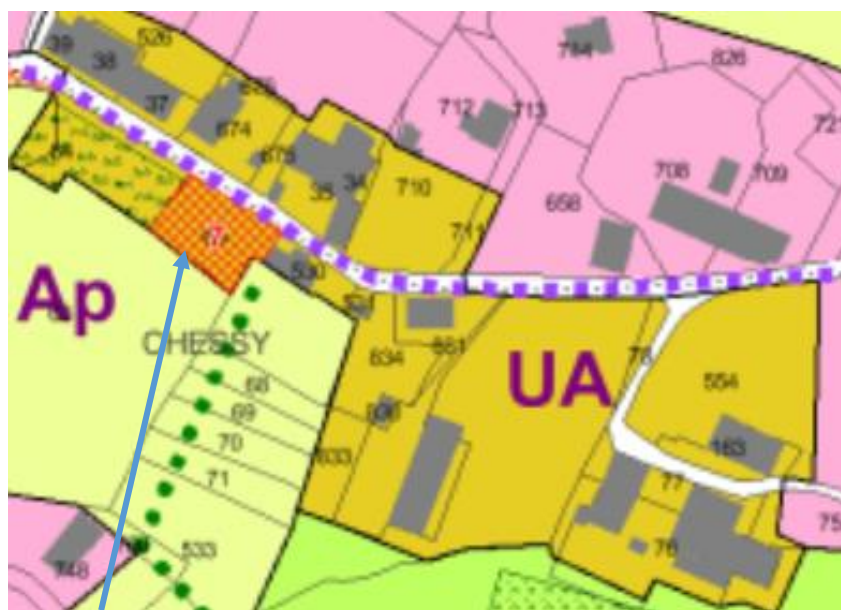


Il est assez difficile de comprendre comment une exploitation agricole pourrait être implantée sur ces parcelles, à proximité immédiate de nombreuses habitations individuelles. En effet, il est constant que ce ténement s'intègre parfaitement dans l'enveloppe bâtie de ce secteur communal.

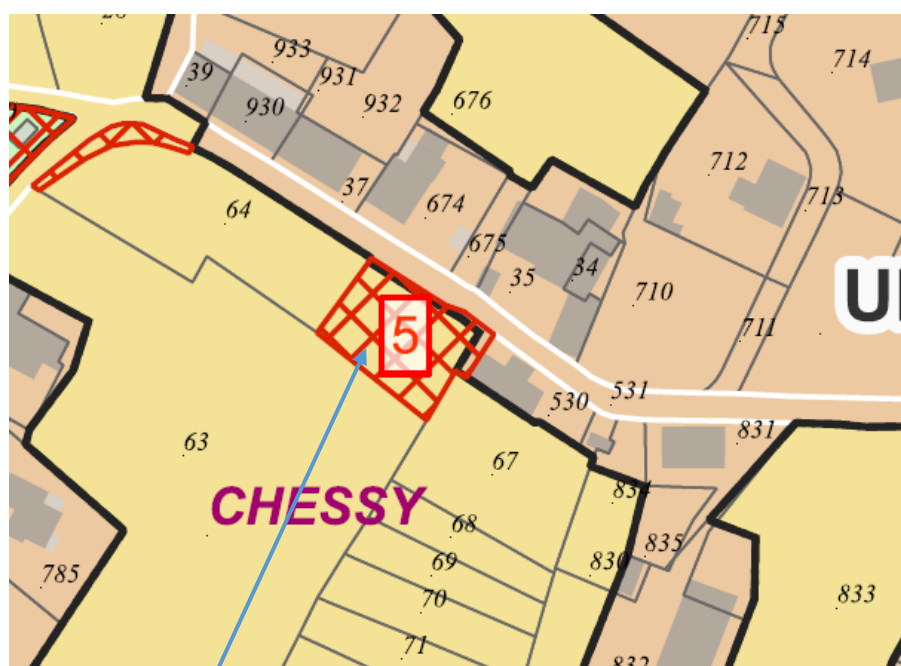
Pour ces raisons, le classement en zone agricole de ces ténements apparaît entaché d'illégalité. En effet, compte tenu de sa situation topographique et de son intégration cohérente au sein du bâti de ce secteur, il est nécessaire que ces parcelles soient classées en zone urbanisée en cohérence avec la déclaration préalable de division en vue de construire dont est bénéficiaire Monsieur BOUCHERIHA.

3- Sur la parcelle cadastrée à la section A 65 :

Il convient de souligner que la parcelle A n°65 est actuellement classée en zone Ua au PLUi du PAYS D'ALBY SUR CHERAN :



Au PLUi GRAND ANNECY soumis à l'enquête publique, la parcelle n°65 sera classée en zone agricole :



Là encore, il est constant que cette parcelle se situe dans un secteur urbanisé de la Commune de MURES, étant donné qu'elle est implantée à seulement quelques mètres des parcelles n°959 et 960.

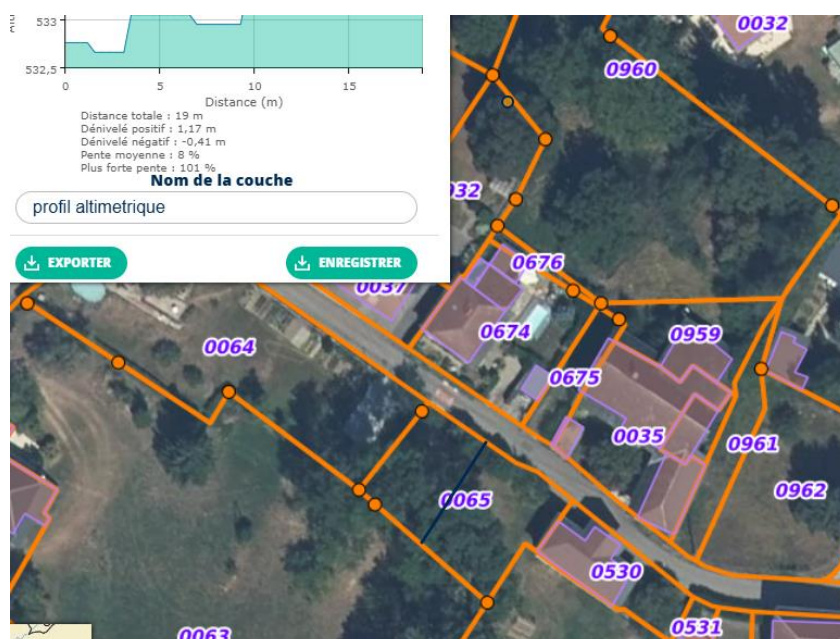
Ce ténement s'inscrit également dans un secteur communal desservi par le réseau public d'assainissement collectif :



Il convient de préciser que ce ténement est entièrement desservi par les réseaux nécessaires à une urbanisation cohérente, dans le prolongement direct d'un secteur déjà largement urbanisé. Cette configuration renforce la légitimité d'une ouverture à l'urbanisation, tant du point de vue technique que spatial.

Par ailleurs, compte tenu de sa superficie réduite, il apparaît évident que ce terrain ne saurait, en pratique, accueillir une exploitation agricole viable. Cette réalité rend d'autant plus inapproprié son classement tel qu'envisagé en zone agricole.

De plus, la parcelle n°65 présente une pente moyenne de 8 %, avec des sections atteignant un inclinaison maximale de 101 %, rendant ainsi toute installation d'activité agricole impraticable :



Il est également essentiel de souligner que cette parcelle constitue le terrain d'agrément de la parcelle cadastrée section A n°530, propriété de Monsieur et Madame BOUCHERIHA. Ce lien fonctionnel et foncier renforce l'incohérence manifeste de son maintien en zone agricole, dès lors qu'elle est directement rattachée à une unité foncière à vocation résidentielle.

Dans un courrier en date du 28 octobre 2024, la communauté d'agglomération du GRAND ANNECY, par l'intermédiaire de l'ADIL, a d'ailleurs expressément mentionné la volonté de valoriser la construction existante appartenant à Monsieur et Madame BOUCHERIHA, sise sur la parcelle n°530 (**PJ n°3**).

Ce courrier témoigne de l'intérêt porté par l'intercommunalité à une meilleure prise en compte du potentiel d'urbanisation de la parcelle n°530.

Dans ce contexte, il est incontestable que le reclassement en zone urbanisée de l'ensemble de la parcelle n°65 permettrait de valoriser efficacement la parcelle n°530, notamment en assurant la faisabilité du projet envisagé par Monsieur BOUCHERIHA, consistant à réaménager le bâtiment existant en deux logements.

Or, en l'état actuel, la parcelle n°530 ne permet pas de répondre aux obligations réglementaires en matière de stationnement. Le reclassement en zone urbanisée de la parcelle n°65 permettrait précisément d'y implanter les emplacements nécessaires, condition indispensable à la réalisation du projet.

Ce reclassement s'inscrirait ainsi pleinement dans les objectifs affichés par le GRAND ANNECY, à savoir la valorisation du bâti existant, comme cela ressort expressément du courrier précité en date du 28 octobre 2024.

Enfin, le cumul d'un reclassement en zone agricole et de l'identification d'un emplacement réservé à usage projeté d'aire de stationnement caractérise une première incohérence, au sens des dispositions précitées du Code de l'Urbanisme, tant il est pour le moins antinomique de prétendre identifier un secteur en zone agricole (c'est-à-dire présentant une vocation et une valeur agronomique) tout en y projetant l'aménagement d'un parking par mobilisation d'un emplacement réservé.

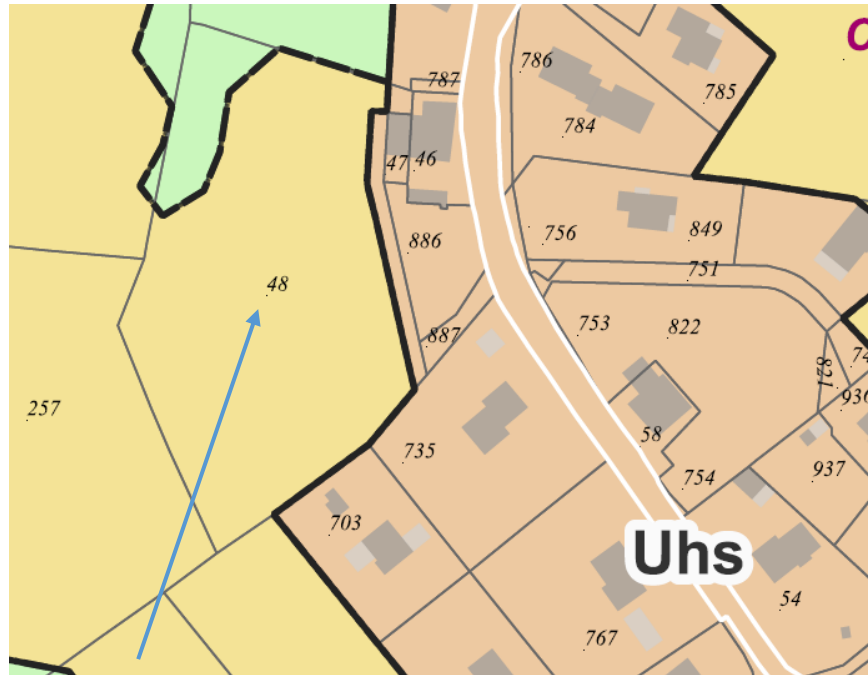
Cette circonstance, pour le moins paradoxale, caractérise tant une erreur de droit qu'une erreur manifeste d'appréciation ; établissant l'absence de justification, quant aux caractéristiques de fait de la parcelle, de toute réalité établissant le bien fondé du reclassement opéré en zone agricole.

Par conséquent, le classement de la parcelle n°65 en zone agricole au PLUi arrêté apparaît entaché d'irrégularité, tant au regard de ses caractéristiques intrinsèques et de son insertion manifeste dans un tissu urbanisé, qu'au regard

de l'opportunité de valoriser la construction existante implantée sur la parcelle voisine n°530.

4- Sur la parcelle cadastrée à la section A 48 :

La parcelle cadastrée à la section A n°48 fait également l'objet d'un classement en zone agricole au PLUi arrêté :



Règlement graphique au PLUi arrêté

Monsieur et Madame BOUCHERIHA sont également propriétaires de la parcelle n°47, sur laquelle est implantée une maison d'habitation. Ils demandent que le classement de la parcelle voisine n°48 soit partiellement revu afin qu'une portion soit intégrée en zone urbanisée. Cette évolution permettrait la réalisation d'annexes en lien direct avec l'usage d'habitation de la parcelle n°47 :



Au regard de la superficie particulièrement étendue de la parcelle n°48, il apparaît de manière évidente que le reclassement partiel de celle-ci en zone urbanisée n'altérerait en rien sa vocation agricole. Une telle évolution conserverait intacte la fonctionnalité agricole de l'essentiel du ténement.

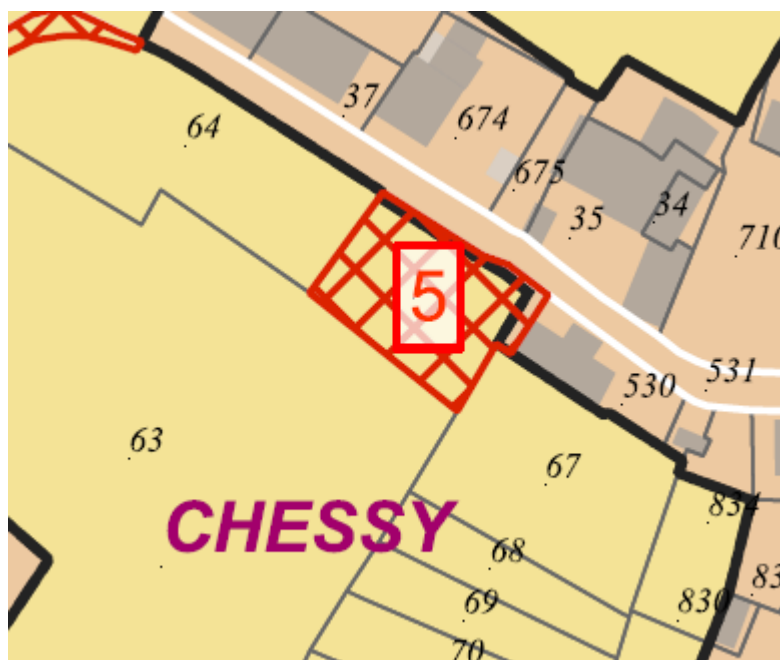
D'autant plus qu'au regard des caractéristiques intrinsèques de la parcelle n°48 et de sa localisation dans un secteur déjà urbanisé, ce reclassement partiel s'inscrirait dans la continuité directe du bâti existant, comme en atteste la photographie ci-dessous :



Plus précisément, le reclassement envisagé en zone urbanisée, lequel serait limité à la portion attenante à la parcelle n°47, serait sans incidence sur l'éventualité d'un usage agricole de la parcelle n°48, tout en répondant à un besoin cohérent d'extension limitée à vocation résidentielle.

II- SUR L'ILLEGALITE DE L'EMPLACEMENT RESERVE INSTITUTE SUR LA PARCELLE A 65 ET DE SON CLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté, la Communauté de Communes du GRAND ANNECY a également identifié, sur l'ensemble de la superficie de la parcelle n°65, un emplacement réservé n° 5, dédié, tel que le renseigne la liste des emplacements réservés, à la réalisation d'un parking ; ce sans qu'aucun élément de diagnostic ne viennent justifier de la réalité du besoin comme du bien-fondé de sa localisation :



Or, si Monsieur et Madame BOUCHERIHA n'ignorent pas le contrôle restreint opéré par la Juridiction Administrative sur la création d'un emplacement réservé ; il n'en demeure pas moins que celle-ci n'hésite pas à censurer la création d'un emplacement réservé entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

C'est dans ces conditions que le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu juger, à l'occasion d'une décision intervenue le 31 janvier 2013, que,

« (...) Considérant que la parcelle cadastrée B 166, appartenant aux Consorts DUCRET, d'une superficie de 2695 m², située à proximité immédiate du chef-lieu de la commune de Mûres, est classée en zone agricole As, en application de l'Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, et affecté à un emplacement réservé n° 1, en application de l'Article L. 123-1-8° du même code, en vue de l'aménagement d'espaces publics et de voiries » ;

Considérant que la superficie totale de l'emplacement réservé n° 1 est d'environ 5 000 m², et qu'il ressort du commissaire enquêteur qu'il "sera à usage essentiel de parking" ; que la commune de Mûres compte environ 700 habitants ; que la commune ne conteste pas qu'il existe déjà un parking d'une surface de 450 m² à proximité de la Mairie ; que la surface de l'emplacement réservé n° 1 excède manifestement les besoins de stationnement et de voirie du chef-lieu, et que la délimitation de cet emplacement est donc entachée d'une erreur manifeste d'appréciation (...) » (TA GRENOBLE, 31 janvier 2013, La Blonayse : n° 1003265 - 1200915 – 1200203).

Ou, dans le même sens, le 5 février 2015, que,

« (...) 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 m² 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 février 2015, Commune de Lans en Vercors, n° 1303844).

Ou bien encore, dans le même sens, le 4 novembre 2014, que,

« (...) Considérant, en deuxième 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 N n'est pas contradictoire ; qu'en l'occurrence, le Conseil Municipal de la commune de Barberaz a institué au lieudit La Tour de Salteur un emplacement réservé n° 6 destiné à la réalisation d'une voie de desserte de la zone AU du Latey Dessous ; que toutefois cet emplacement réservé s'inscrit dans une zone Np, destinée à la mise en

valeur des zones naturelles et patrimoniales en milieu urbain et dans laquelle est interdite en vertu de l'Article N3 du règlement du plan local d'urbanisme approuvé, toute voie ouverte à la circulation automobile, sauf celles nécessaires au bon fonctionnement des possibilités définies à l'article N2 ; que la commune de Barberaz ne soutient pas que cette voie serait nécessaire à l'une des possibilités définies à l'article N2 ; que par suite, M. Coudurier est fondé à soutenir que l'institution d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voirie dans une zone classée Np est entaché d'une contradiction (...) » (TA GRENOBLE, 04 novembre 2014, Commune de Barberaz, n° 1206064).

Au cas présent :

Aucun élément n'apparaît fonder la nécessité et plus largement l'utilité de cet emplacement réservé en vue de la création de stationnements.

En effet, le dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté est pour le moins carrent à cet égard et participe de l'erreur manifeste d'appréciation s'attachant au classement en emplacement réservé n° 5 de ce secteur et ce alors même qu'il n'est apporté aucun élément justificatif de la création dudit emplacement.

Il importe, en outre, de préciser que cet emplacement réservé, dont les dimensions sont très importantes, est sans objet vis-à-vis des besoins que pourraient connaître ce secteur communal, lequel est composé de maisons disposant de leurs propres garages ou stationnements.

Dès lors, celui-ci est entaché d'erreur manifeste d'appréciation et apparaît entaché d'illégalités ; induisant, en outre, et par cette double irrégularité que constitue le classement en zone agricole, et l'institution d'une telle réserve, la possibilité pour la Collectivité d'acquérir le terrain propriété de Monsieur et Madame BOUCHERIHA à vil prix les préjudiciant gravement.

Monsieur et Madame BOUCHERIHA entendaient vous présenter ces observations dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

Pièces jointes :

- 1- Arrêté de non-opposition à déclaration préalable du 1^{er} avril 2025*
- 2- Avis favorable du 20 mars 2025 de la Direction Eau Potable de
GRAND ANNECY*
- 3- Courrier du 28 octobre 2024 de l'ADIL*