

[REDACTED] - Service urbanisme

De: Cabinet GENTILHOMME <avocats@cabinetgentilhomme.com>
Envoyé: mercredi 26 juin 2024 10:14
À: Enquete publiqueplu
Cc: Cabinet GENTILHOMME
Objet: Remarques sur le projet de PLU arrêté de FRANCONVILLE-LA-GARENNE
Pièces jointes: Courrier pour le commissaire enquêteur.pdf

Importance: Haute

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier d'observations sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté par la commune de FRANCONVILLE-LA-GARENNE pour lequel vous avez été désigné Commissaire Enquêteur, pour le compte de mes clients, , Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED], propriétaires des parcelles cadastrées AK n° 83 et AK n° 827 sises [REDACTED].

Je vous en souhaite bonne réception.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Cabinet Michel GENTILHOMME

Avocat au Barreau de PARIS
103 rue La Boétie 75008 PARIS
Toque n° E1729

Cabinet secondaire

6 rue de Crosne
95420 MAGNY EN VEXIN

Secrétariat général : 01.30.32.02.34

Attention : Nouvelle adresse mail : avocats@cabinetgentilhomme.com

Les consultations adressées par un avocat, à son client ou destinées à celui-ci sont couvertes par le secret professionnel quels que soient les supports, matériels ou immatériels (papier, télécopie, voie électronique ...). Ce message peut contenir des informations confidentielles destinées à l'usage exclusif du destinataire. Si vous le recevez par erreur, merci de bien vouloir nous en avvertir immédiatement par téléphone ou messagerie, de le détruire et de n'en divulguer le contenu à quiconque. Tout litige relatif au contenu du présent e-mail sera du ressort de la législation et de la juridiction françaises.

The information contained in this e-mail message is intended only for the personal and confidential use of the recipient(s) named above. This message may be an attorney-client communication and/or work product and as such is privileged and confidential. If the reader of this message is not the intended recipient or an agent responsible for delivering it to the intended recipient, you are hereby notified that you have received this document in error and that any review, dissemination, distribution, or copying of this message is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify us immediately by e-mail, and delete the original message.

French laws and French Courts shall have exclusive jurisdiction in relation to any claim, dispute or difference concerning the content of the present e-mail



**CABINET
GENTILHOMME**
avocat à la cour

MICHEL GENTILHOMME
Avocat au Barreau de Paris
Mention de spécialisation
En droit public et droit immobilier

Toque Paris E 1729

AVOCAT

Avec la collaboration de :

ANISSA GURANNA
Avocat au Barreau du Val d'Oise
Master II – Droit comparé – Université
Paris Nanterre

Toque Pontoise BS 6

AVOCAT

CABINET PRINCIPAL

103 Rue La Boétie
75008 Paris

Toque E 1729

CABINET SECONDAIRE

6 rue de Crosne
95420 Magny-en-Vexin

Merci d'adresser vos courriers au
secrétariat situé à Magny-en-Vexin

☎ 01 30 32 02 34 (secrétariat général)

✉ avocats@cabinetgentilhomme.com

Site internet : cabinetgentilhomme.com

A l'attention de Monsieur Rémy PIEDVACHE,

Commissaire Enquêteur désigné dans le cadre de la
révision du PLU de la commune de FRANCONVILLE-
LA-GARENNE

Paris, le 24 juin 2024

A rappeler impérativement :

2022/097

**OBJET : Observations sur le projet de révision du plan local d'urbanisme
de la commune de FRANCONVILLE-LA-GARENNE**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de conseil de ~~M. [REDACTED]~~
~~M. [REDACTED]~~, Madame ~~[REDACTED]~~ et Madame ~~[REDACTED]~~
~~[REDACTED]~~, propriétaire de parcelles cadastrées AK n° 83 et AK n° 827 sise
~~[REDACTED]~~, à FRANCONVILLE-LA-GARENNE.

Le projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme soumis à enquête
publique, modifie, en l'état, la réglementation d'urbanisme applicable à
leurs parcelles.

En effet, pour l'heure, leurs parcelles sont situées en zone UI du plan local
d'urbanisme de la commune de FRANCONVILLE-LA-GARENNE et dans
un « ensemble paysager à protéger » au sens des dispositions de l'article
L. 151-23 du code de l'urbanisme.

S'il existait déjà un doute sérieux quant au classement de ces parcelles au
sein d'un tel ensemble, le nouvel « ensemble paysager à protéger », tel que
consacré par le projet de révision du plan local d'urbanisme porte une
atteinte considérable aux intérêts de mes clients, en parfaite
méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme.

En effet, l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dispose que :

« 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. »

Si le texte permet aux communes de prendre des mesures, si besoin, pour maintenir et préserver les sites et secteurs écologiques, le Conseil d'Etat circonscrit la marge de manœuvre des communes au respect des principes de nécessité de proportionnalité :

« L'un et l'autre de ces articles, issus de l'ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, permettent au règlement d'un plan local d'urbanisme d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Le règlement peut notamment, à cette fin, instituer un cône de vue ou identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de ce cône de vue ou de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi. »

Conseil d'Etat, 14 juin 2021, n° 439453

Ce principe a été plus récemment repris par les juridictions du fond pour l'application des dispositions de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme :

5. Aux termes de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Aux termes du premier alinéa de l'article L. 151-23 du même code : « 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 () » 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. ».

6. L'un et l'autre de ces articles, issus de l'ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, permettent au règlement d'un plan local d'urbanisme d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Le règlement peut notamment, à cette fin, identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent

excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi.

Cour administrative d'appel de MARSEILLE, 20 juin 2024, n° 22MA02823

Dans ses conclusions rendues sous l'arrêt n° 439459, le rapporteur public, Monsieur VILLETTE rappelait que la cohérence d'un plan local d'urbanisme devait être appréciée dans sa globalité et que l'instauration d'une zone, de fait, non aedificandi en zone U formerait une « contradiction interne » en ce qu'il serait, pour lui, « difficile d'imaginer » que puisse être créée une zone inconstructible en zone U.

En l'espèce, au sein de l'ensemble paysager désigné par le règlement graphique comprenant les parcelles de mes clients, le règlement écrit tel qu'arrêté comporte une dérogation aux règles applicables en zone UI et dispose qu'à l'intérieur de cet ensemble, l'emprise au sol des constructions sera désormais limitée à 15% de la superficie du terrain et non plus 25% comme cela est actuellement le cas.

La réduction des droits à construire sur une portion infime, 15%, des terrains revient, dans les faits, à rendre ces terrains inconstructibles, malgré leur classement en zone UI, zone urbaine définie dans le projet arrêté comme un quartier pavillonnaire.

Le seul classement en ensemble paysager au titre des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permettait d'assurer la préservation et la valorisation de la qualité paysagère de cette zone, sans limiter la portion d'emprise au sol d'éventuelles constructions à seulement 15%.

Par conséquent, il apparait nettement que le projet de règlement du plan local d'urbanisme, tel qu'arrêté, en instaurant cette règle de constructibilité limitée à 15% de la superficie des terrains méconnaît les dispositions de cet article et portent atteinte de façon disproportionnée au respect du droit de propriété des consorts **[REDACTED]**.

Pour l'ensemble de ces raisons, Monsieur **[REDACTED]**, Madame **[REDACTED]** et Madame **[REDACTED]** s'opposent à ce projet de plan local d'urbanisme.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Maître Michel GENTILHOMME
Avocat