



Colib Avocats

Me Adrien MOMPEYSSIN

Avocat au Barreau de Marseille
16 Boulevard Notre Dame
13006 MARSEILLE

Domaines d'intervention

Urbanisme

Immobilier - construction

Environnement

METROPOLE EUROPEENNE DE
LILLE

2 Boulevard des Cités Unies

CS 70043

59040 Lille cedex

Marseille, le 29 janvier 2025

*Via plateforme web de
contribution*

Nos réf : VASSEUR / MEL

OBJET : Contribution concertation publique

Monsieur le Président,

J'interviens auprès de vous en tant que conseil de :

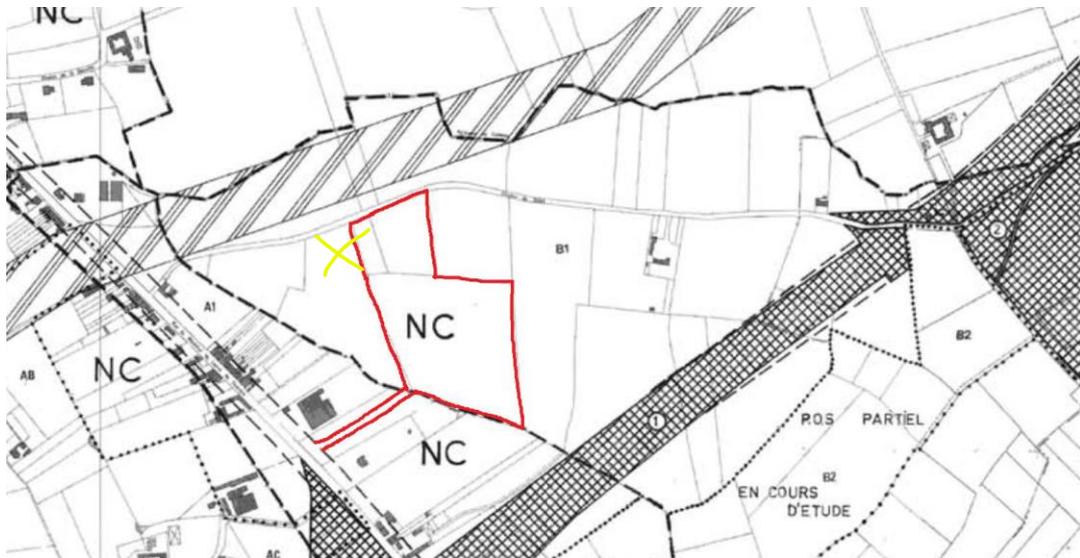
- Monsieur Cédric Sylvain Christophe VASSEUR, manager général, né à HAZEBROUCK (59190), le 18 août 1970,
- Madame Jenny Josette BOURDON, responsable de domaine, son épouse, née à HAZEBROUCK (59190), le 19 août 1975.

Mes clients ont fait l'acquisition le 22 octobre 2019 d'un domaine composé de deux habitations situé sis 419 rue de l'Hôpital Saint Jean de Dieu à MARQUETTE-LEZ-LILLE.

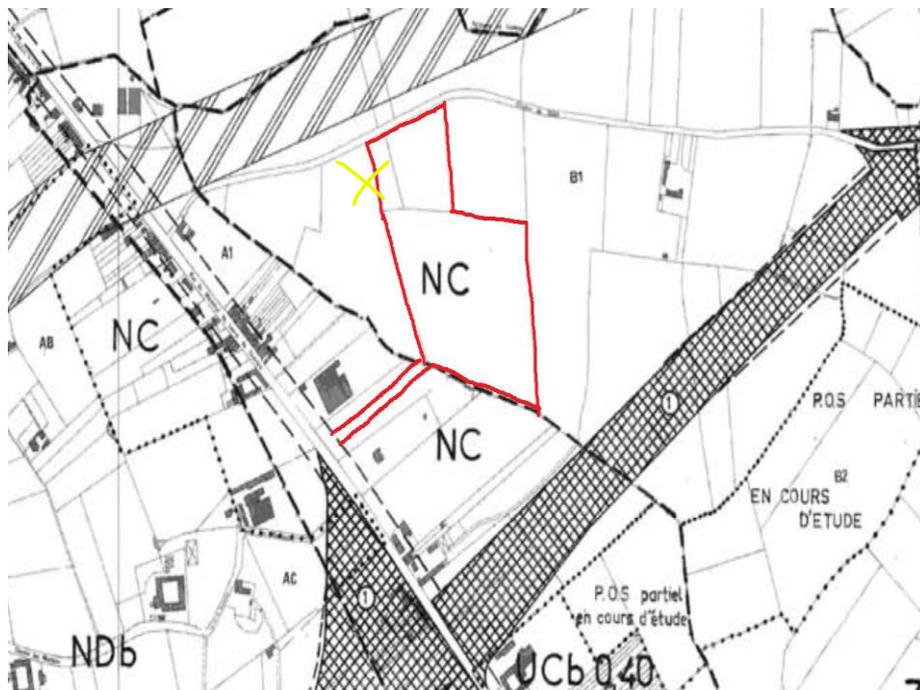
Les parcelles sont cadastrées B4334 et B4336.

Dans un premier temps, avant l'entrée en vigueur des différents PLUi de la MEL, les différents Plans d'occupation des sols communaux (POS) des communes de MARQUETTE-LEZ-LILLE et de

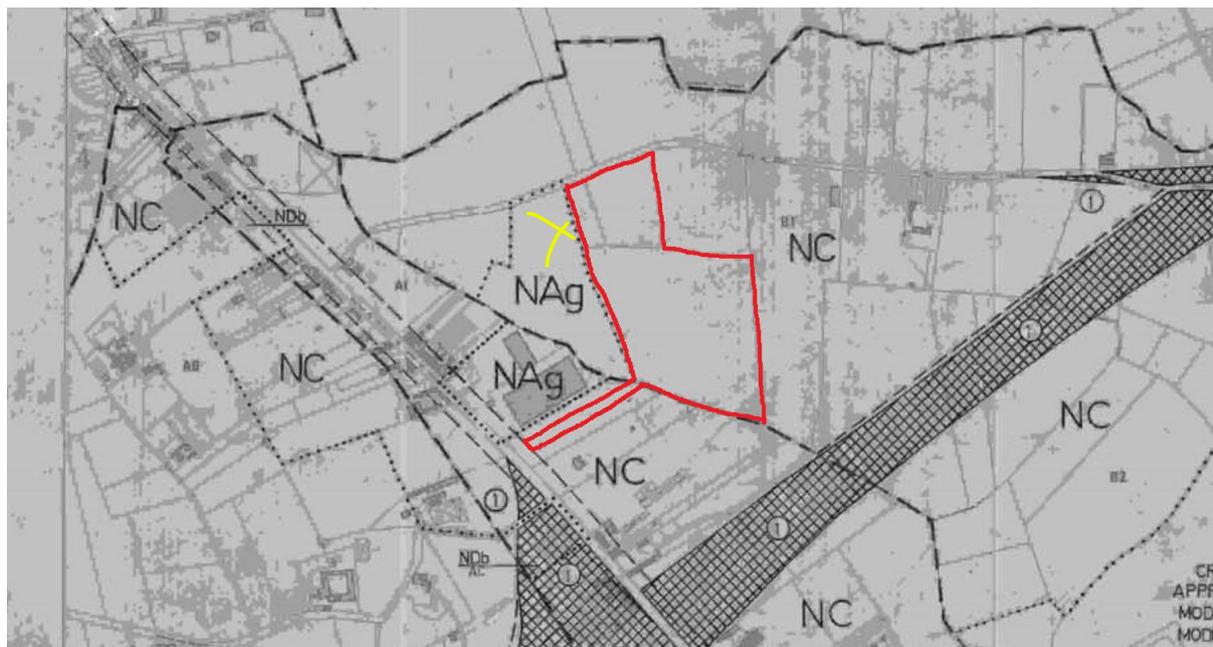
SAINT- ANDRE-LEZ-LILLE classaient les parcelles voisines de la future propriété de M. et Mme VASSEUR (Repérée en jaune ci-dessous), en zone à vocation agricole protégée (NC) ou en zone naturelle (NAG).



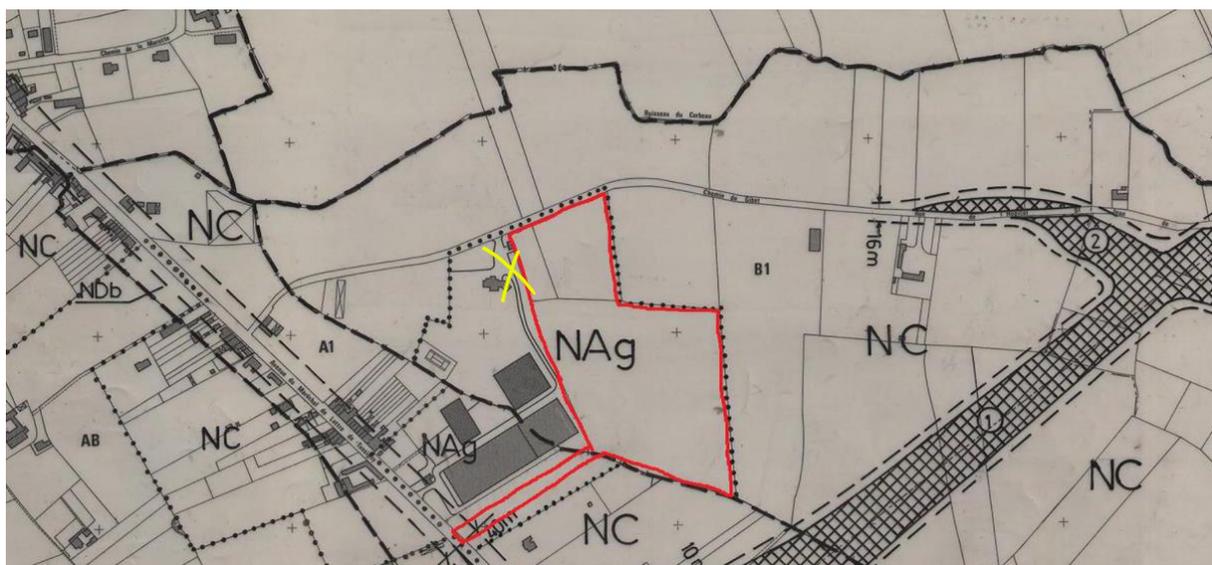
Extrait Plan de zonage issu du POS communal de SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE approuvé le 2 avril 1975



Extrait Plan de zonage issu du POS communal de SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE approuvé le 26 novembre 1979.



Extrait plan de zonage issu du POS communal de SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE approuvé le 27 septembre 1985



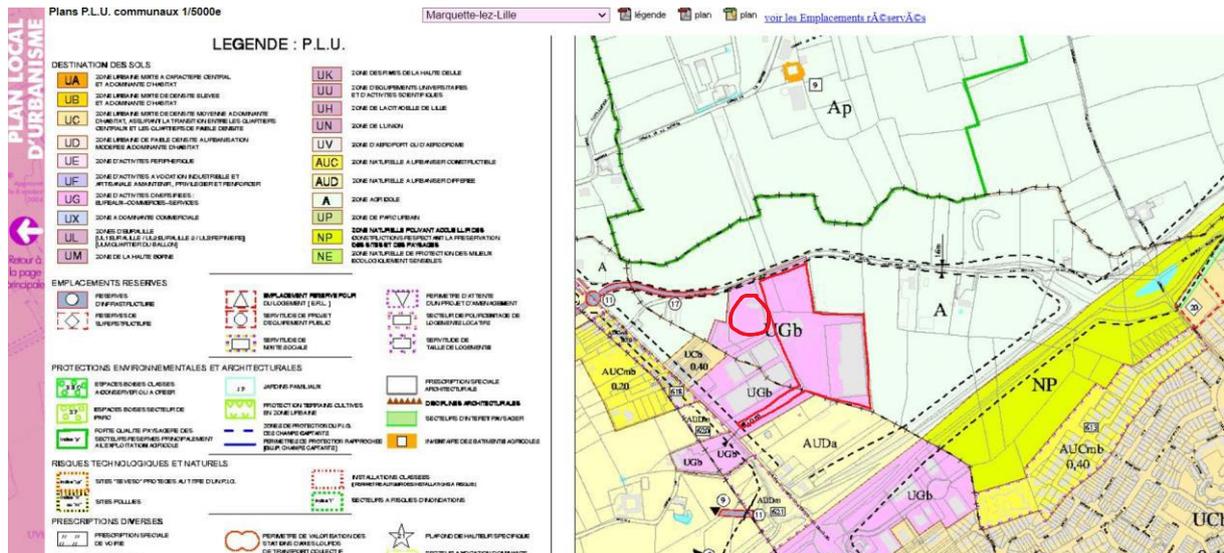
Extrait plan de zonage issu du POS communal de SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE approuvé le 25 juin 1993

Le plan ci-dessus permet de constater que c'est à la faveur d'un classement en zone NAg (Urbanisation future dédiée à l'activité économique) qu'a pu être construite l'habitation individuelle désormais propriété de M. et Mme VASSEUR).

Mais à l'époque, cette habitation fut construite par le dirigeant des établissements LEMAHIEU, implantés sur les parcelles immédiatement voisines, au sud, au prétexte d'y faire un logement de gardien.

Jusqu'à l'approbation du PLU1 de la MEL, la constructibilité de la future propriété VASSEUR (repérée en jaune ci-dessus, cadastrée B4334 et B4336) et dans les parcelles voisines cadastrées B21, B22, B4106 et 4710 était donc fortement limitée et résiduelle, limitée à l'activité agricole.

Lors de l'approbation du PLU 1 en 2004, toutes ces parcelles ont été classées en zone UGb :



Extrait plan de zonage issu du PLU1 de la MEL approuvé le 8 décembre 2004

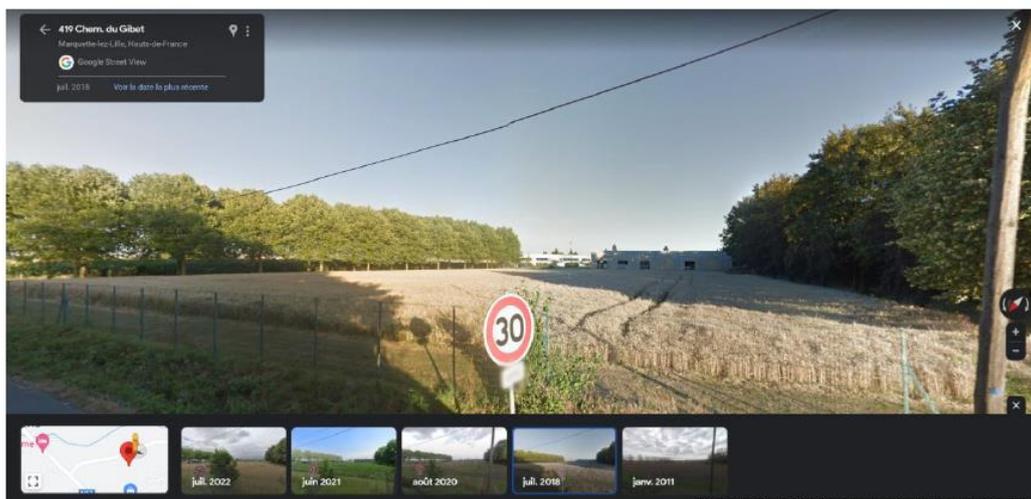
Avec le PLU 2 approuvé en 2019, les parcelles des époux VASSEUR, pourtant construites, viabilisées et utilisées pour une destination d'habitation, ont été classées en zone A.



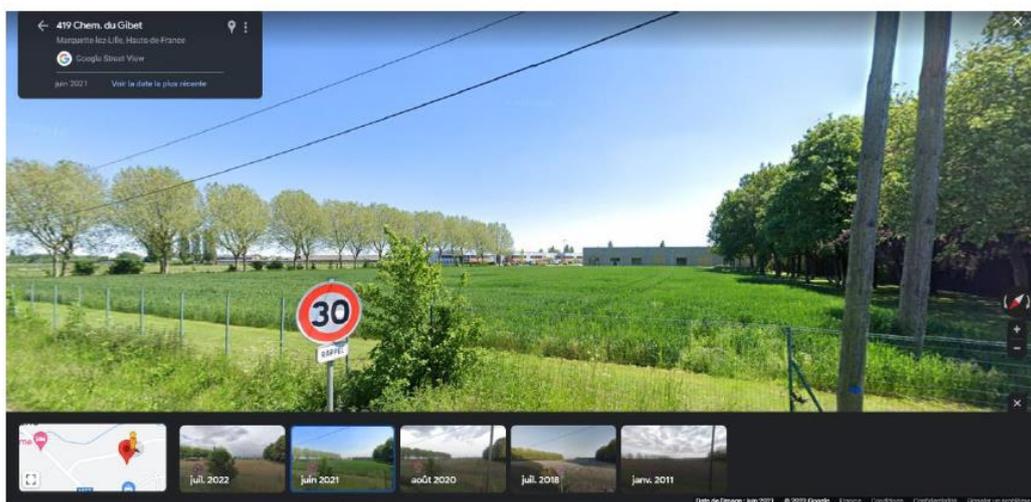
Plan de zonage issu du PLU2 de la MEL approuvé le 12 février 2019

Cela démontre bien l'incohérence du classement opéré dès le PLU1.

Dans le même temps, le classement en zone UE des parcelles voisines B21 et B22 est d'autant plus incompréhensible que ces parcelles accueillent depuis plusieurs années une culture de céréales, y compris avant l'approbation du PLU2.



Photographie datée de juillet 2018 issue de Google Street View.



Photographie datée de juin 2021 issue de Google Street View.

Dans le cadre de la révision PLU3 approuvée le 28 juin 2024, la propriété des époux VASSEUR a été maintenue en zone A.

Dans le cadre du mémoire en réponse de MEL intervenu pendant l'enquête publique, celle-ci répond de manière générale :

« Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles.

Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Ce principe est inscrit dans le SCoT de Lille Métropole au travers d'un compte foncier, et dans le PLU3 au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité minimale pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant,

il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLU3 résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux... Dans ces zonages A et N, les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable peuvent être autorisées sous conditions : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve du maintien des activités agricoles, pastorales et forestières. Ces conditions permettent un juste équilibre entre la préservation des terres agricoles et le nécessaire déploiement des énergies renouvelables, tel que précisé par le SCoT et le PADD du PLU. Toutefois, les dispositions législatives et réglementaires à venir en la matière pourront être l'occasion d'ajuster ces conditions.

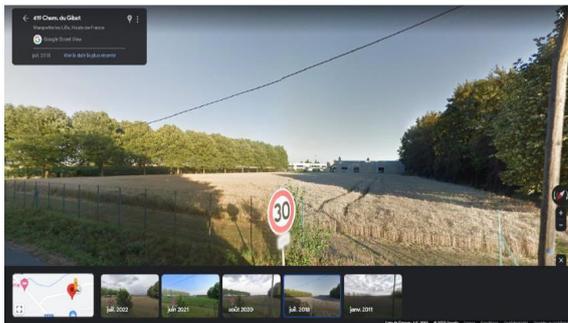
(...)

Ainsi, il apparaît que les demandes de passage d'un zonage inconstructible à un zonage constructible pour des parcelles isolées reprises dans les contributions ne semblent pas répondre aux objectifs du PLU concernant la protection des ressources naturelles, agricoles et écologiques. Cette protection se voit de plus renforcée dans le périmètre des communes Gardiennes de l'Eau où aucune extension urbaine n'a été inscrite au PLU3. ».

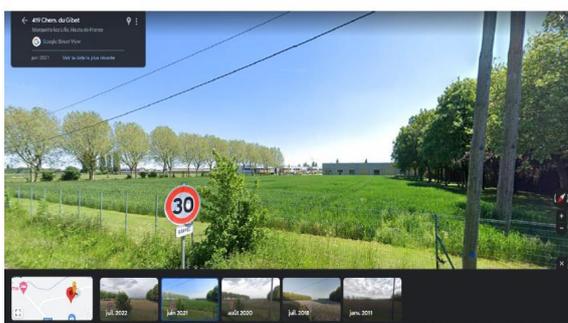
Ainsi, la Métropole justifie le maintien du zonage agricole de la parcelle des époux VASSEUR dans le but de protéger les ressources agricoles.

Or, premièrement et comme indiqué précédemment, les parcelles voisines, pourtant à l'état de champ céréalière et par le passé classées en zone agricole ont été placées en zone UE à partir de 2019.

Alors que les parcelles été exploitées sous forme de champ de céréales pendant des années, elles accueillent désormais ceci :



Photographie datée de juillet 2018 issue de Google Street View.



Photographie datée de juin 2021 issue de Google Street View.





Le terrain des époux VASSEUR, pourtant bâti et sans activité agricole depuis des dizaines d'années a été classé et maintenu en zone agricole depuis 2019.

Il ressort de la jurisprudence que :

- *« Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée AC 114 est située en continuité d'un hameau de trois maisons situées à l'entrée de la commune et qu'elle est bordée sur ses autres côtés par la RD 437 dite route nationale et par la parcelle AC 126 appartenant à la commune qui comporte une voie « verte » ouverte aux piétons et cyclistes. La parcelle AC 114, bien que séparée du coeur du village par cette voie verte, se situe dans la continuité de ce village. Il ressort, d'autre part, des pièces du dossier et notamment d'une attestation de l'agriculteur qui exploite la parcelle en herbe, que cette parcelle ne présente pas d'intérêt culturel particulier et que, compte tenu de sa configuration en forte pente et sa faible surface, elle a un faible potentiel agronomique, biologique ou économique. Ainsi, et alors même que le parti d'aménagement retenu par le plan local d'urbanisme a pour objet un développement mesuré de la croissance démographique de la commune en*

maîtrisant l'étalement urbain, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. » (CAA Nancy, 26 octobre 2017, n° 16NC01741)

- *« lorsqu'il n'apparaît pas que la parcelle aurait un potentiel agronomique et notamment lorsqu'elle est déjà bâtie, il existe alors une erreur manifeste d'appréciation dans le classement de cette parcelle en zone A. (Conseil d'État, 04 mars 2016, n° 384795). Il en va de même pour une parcelle qui « ne présente pas d'intérêt culturel particulier et que, compte tenu de sa configuration en forte pente et sa faible surface, elle a un faible potentiel agronomique, biologique ou économique. » (CAA Nancy, 26 octobre 2017, n° 16NC01741)*

- *« 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, n° 11LY01134)*

Par ailleurs, le règlement de la zone A indique que 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.

Or, le potentiel agronomique, biologique ou économique de la propriété des époux VASSEUR n'a jamais été établi.

Il s'agit d'une propriété bâtie à usage d'habitation depuis des dizaines d'années et sans qu'aucune culture d'aucune sorte n'ait eu lieu depuis le même temps.

A ce titre, il convient de noter que le Livre III EXPLICATION-JUSTIFICATION DES CHOIX indique s'agissant du zonage Agricole que :

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

■ PRINCIPES DE DÉLIMITATION

Les espaces agricoles représentent près de la moitié du territoire métropolitain. Face à la pression du développement urbain et compte tenu de la multiplicité des rôles joués par ces espaces, le PADD fixe un objectif de préservation de ces espaces tout en prévoyant la diversification des activités qui y seraient autorisées. Le profil agricole du territoire de la MEL et les enjeux inhérents aux espaces agricoles nécessitent de fait le classement de ces espaces en zone agricole.

La zone A correspond donc à la zone agricole. 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.

Sa délimitation correspond aux espaces à dominante agricole et s'appuie pour cela sur les travaux du SCoT Lille Métropole, établis grâce au diagnostic agricole de la MEL réalisé en 2012 mais également avec le traitement de la base de données Occ Sol 2015 et 2020.

Certains secteurs ont dû faire l'objet d'une analyse plus fine notamment dans les situations de hameaux en zone agricole créant des dents creuses. Ces terrains, enclavés entre du bâti et perdant ainsi leur potentiel agricole, sont reclassés en zone urbaine. Pour être qualifié de dent creuse, un terrain non cultivé doit répondre aux critères cumulatifs suivants :

- il doit être desservi par une voirie et les réseaux ;
- il doit être inséré entre deux zones urbaines ;
- la façade du terrain sur la voie publique ne doit pas excéder 50 mètres linéaires ;
- il ne doit pas être concerné par une protection paysagère, une protection au titre de la trame verte et bleue, des risques... ;
- le classement en zone urbaine ne doit pas enclaver une zone d'exploitation agricole ou remettre significativement en cause ses accès.

En l'espèce, le terrain des époux VASSEUR, parcelles B4334 et B4336 :

- est bien situé entre deux zones urbaines, UE et UVC,
- est desservi par une voirie et les réseaux nécessaires,
- la façade du terrain sur la voie est de 50 mètres,
- n'est pas concerné par une protection particulière.

Par ailleurs, le classement en zone urbaine n'aurait pas pour effet d'enclaver une zone d'exploitation agricole.

Par les présentes, Monsieur et Madame VASSEUR sollicitent que le zonage A des parcelles B4334 et B4336 soit modifié pour classer celles-ci en zone urbaine.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Adrien MOMPEYSSIN
Avocat

