



Lionel BÉTHUNE de MORO ⁽¹⁾

Bâtonnier de l'Ordre
Spécialiste en Droit Pénal
D.E.A. d'Histoire du Droit
D.U. de Réparation Juridique
du Dommage Corporel

Jean-Philippe POUSSET ⁽¹⁾

D.E.A. de Droit Social

Grégory ANTOINE ⁽¹⁾

Ancien Bâtonnier
D.E.A. en Droit de
la Propriété Intellectuelle
D.E.S.S. en Droit de la Franchise
et de la Distribution

Etienne RECOULES ⁽¹⁾

Avocat Mandataire
en Transactions Immobilières (A.M.T.I.)
Membre de l'Association des
Avocats Praticiens des Procédures
et de l'Exécution (A.A.P.P.E.)

Katell LE BORGNE ⁽²⁾

D.E.A. de Droit des Contrats

Isabelle NADAUD MESNARD ⁽¹⁾

D.E.A. de Droit Processuel

Julie VERGER ⁽³⁾

Spécialiste en Droit Public
Droit de l'Urbanisme
Master II Droit Public Fondamental

Adrien SOUET ⁽³⁾

Spécialiste en Droit Pénal
Master II Droit de la Santé
D.U. de Réparation Juridique
du Dommage Corporel

Oriane CHEVALLIER ⁽¹⁾

D.I.U. Traumatisme Crânien
D.U. de Réparation Juridique
du Dommage Corporel
Master II Droit des Affaires

Natacha SMANIA ⁽⁴⁾

Master II Droit des Contentieux
D.U. Sciences Criminelles

Marianne BOUSSIRON ⁽¹⁾

Master II Histoire du Droit

Thibault DÉPERROIS ⁽¹⁾

Master Droit Pénal
et Carrières Judiciaires

Camille SELVA ⁽²⁾

Master Droit Pénal
et Carrières Judiciaires

Karel MAUBRUN ⁽¹⁾

I.E.P. de Bordeaux
Master II Droit des Affaires
Master II Recherche en Sciences
Sociales et Politiques de Stuttgart

Manon PEREZ ⁽²⁾

Master Justice, Procès et Procédures

Jean-Pierre PORTET ⁽¹⁾

Ancien Bâtonnier

En partenariat avec :

Brice CHOLLON ⁽²⁾

Maîtrise en Droit des Affaires

⁽¹⁾ Barreau de la Charente

⁽²⁾ Barreau de Bordeaux

⁽³⁾ Barreau de Poitiers

⁽⁴⁾ Barreau de Sarreguemines

La commission d'enquête

La communauté de communes Plaine Limagne

Par voie dématérialisée, sur le registre d'enquête

Poitiers, le 22 octobre 2025

Nos réf. : 20250961 - JV // JV
FAYET/ LIMONS (P5)

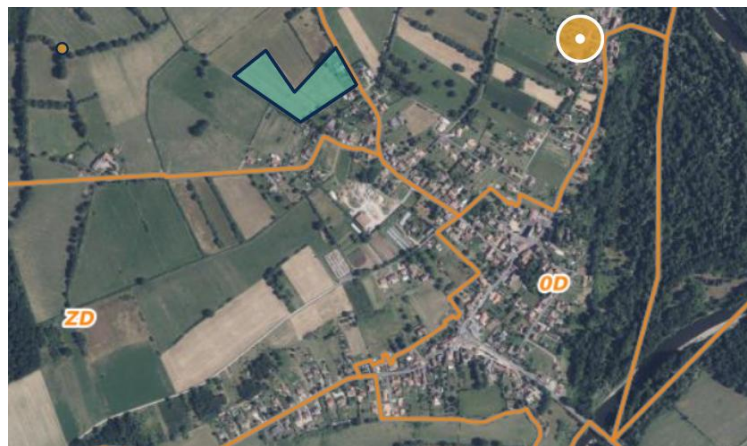
Objet : Observations - enquête publique du PLUi communauté de communes
Plaine Limagne

Madame le Président de la commission d'enquête,
Monsieur le Président de la Communauté de communes Plaine Limagne,

Je viens vers vous au nom et pour le compte de Monsieur Laurent Fayet, propriétaire
de plusieurs parcelles, bâties et non bâties sur le territoire de la commune de Limons.

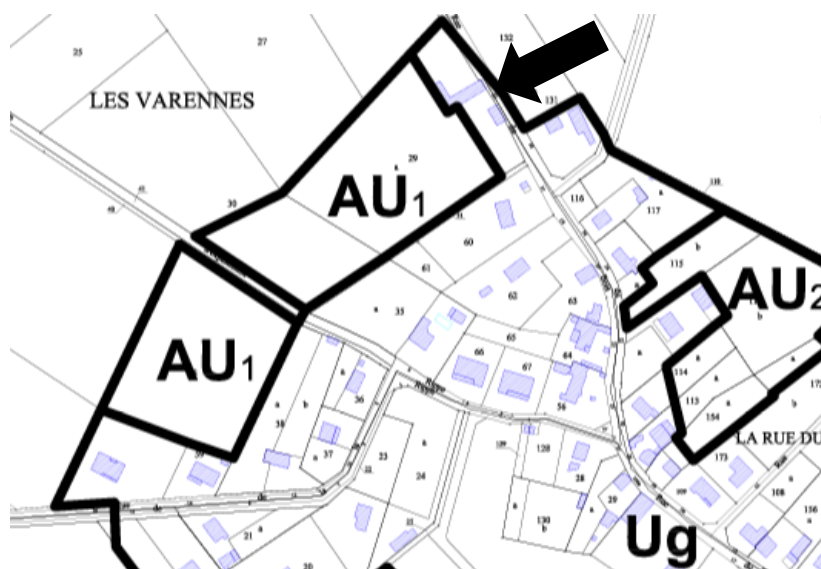
Il s'agit notamment des parcelles cadastrées section ZE n°29 et 30.



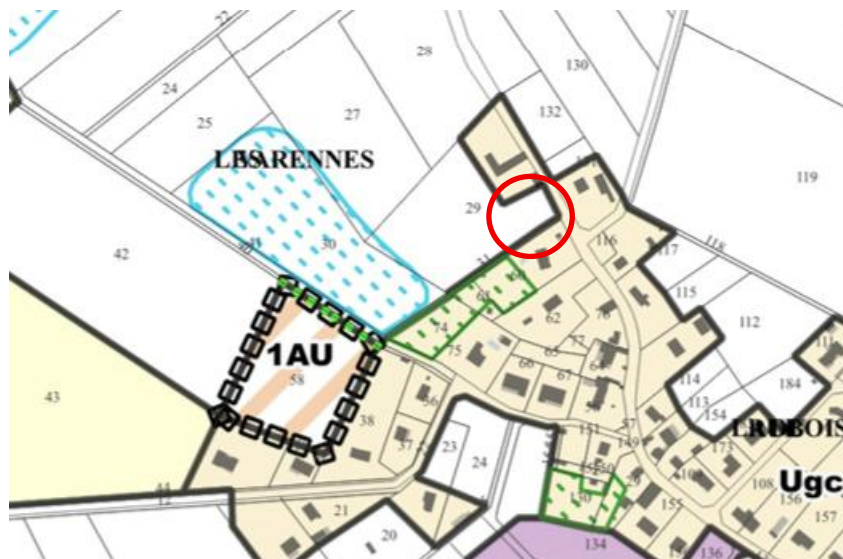


La parcelle 29 comprend la maison d'habitation principale appartenant à Monsieur Fayet.

Cette parcelle est classée, au niveau de la maison, côté route, en zone Ug du PLU actuel de la commune, correspondant notamment aux secteurs urbanisés de façon modérée, en périphérie du bourg de la commune.



Le projet de PLUi prévoit en revanche de classer désormais cette portion de parcelle en zone agricole du PLUi.



Ce classement apparaît entaché d’une erreur d’appréciation pour les raisons qui suivent :

En droit,

Il est constant que le bien-fondé du classement de parcelles dans les zones définies par le PLU dépend non seulement du parti d’aménagement retenu par la collectivité exprimé dans le Projet d’aménagement et de Développement Durable (PADD), mais également de la vocation des zones définie dans le code de l’urbanisme.

Concernant les zones agricoles, peuvent être classées en zone A, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 151-22 du code de l’urbanisme).

Le critère qui prévaut pour le classement en zone A est celui du potentiel des terres agricoles (Pour un rappel : M. Olivier Fuchs, sur CE, 3 juin 2020, n°429515).

Il a par exemple été jugé que le classement d’une parcelle en zone agricole était entaché d’une erreur dans la mesure où la parcelle était incluse au sein d’un compartiment urbanisé :

« 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 de Marseille, 4 février 2021, n°20MA00197).

Il peut être rappelé que les auteurs du PLU doivent, pour fixer le zonage, tenir compte de la situation existante, et des perspectives d’avenir.

C’est ainsi que le juge tient compte de l’usage actuel des parcelles pour apprécier le bien-fondé du classement de la parcelle en zone agricole, et particulièrement, son potentiel.

En ce sens : CAA de Douai, 12 janvier 2021, n°19DA01239

Il faut enfin souligner, pour être complet, qu'il est jugé que ce potentiel agricole ne s'apprécie pas nécessairement à l'échelle de chaque parcelle. Ce potentiel peut s'apprécier au niveau du secteur pris dans son ensemble. Certains terrains peuvent en effet être classés en zone agricole non pas du fait de leurs caractéristiques agricoles intrinsèques mais parce qu'ils s'insèrent de manière cohérente dans un secteur qui présente ces caractéristiques (CE, 3 juin 2020, Société Inerta, n°429515).

En l'occurrence,

La portion de parcelle précitée ne présente pas les caractéristiques d'une zone agricole.

Tout d'abord, elle se situe dans une zone urbanisée, ce qui est incompatible avec son classement en zone agricole.

Elle se situe en continuité immédiate du bâti existant. Bien plus, elle est entourée sur 3 de ses côtés par des maisons d'habitation. Elle longe une voie publique.

Elle fait partie intégrante d'une zone urbanisée, ce qui justifiait son classement en zone Ug.

Ensuite, elle est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité, et un permis de construire une maison a été délivré.

Devant la maison existante, sous le trottoir, se trouvent les réseaux d'eau potable. L'électricité se situe quant à elle devant la maison, à l'angle du terrain.

Un permis de construire une maison d'habitation a même été délivré sur cette parcelle le 29 juillet 2021 (PC n°063 196 21 00002), et ce permis demeure valide (des demandes de prorogations ont été acceptées). Un assainissement individuel autonome est projeté.

Le projet de construire est réel puisque Monsieur Fayet a réglé de nombreux frais pour ce projet (taxe d'aménagement, redevance archéologique, étude de conformité de l'assainissement individuel, et achat de la cuve pour cet assainissement). Si le projet n'a pas encore été exécuté, c'est parce que Monsieur Fayet espérait modifier son projet en éloignant la maison de la route. Il attendait pour ce faire, le projet de PLUi puisqu'une implantation différente, est en l'état impossible.

Par ailleurs, la portion de parcelle ne présente aucun potentiel agricole.

La parcelle 29 n'a jamais fait l'objet d'une exploitation agricole. Comme dit plus haut, une maison d'habitation y sera prochainement édifiée.

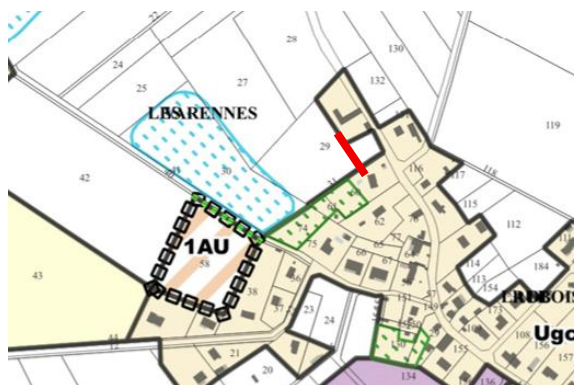
Elle ne s'insère pas de manière cohérente dans un secteur agricole puisqu'elle se situe en bordure de la zone rurale, entre plusieurs maisons d'habitation. La cohérence du zonage agricole ne justifiait donc pas son classement en zone agricole.

Ce classement en zone agricole, qui crée un décroché, n'apparaît donc pas fondé.

Enfin, le classement de cette portion de parcelle en zone Ugc serait cohérent avec le parti d'aménagement de la collectivité.

Ce classement participera à la limitation de l'étalement urbain dans la mesure où la portion de parcelle est enserrée dans un espace urbanisé, le long d'une voie. Il n'aura pas pour effet de porter atteinte au foncier agricole dans la mesure où la parcelle ne présente aucun potentiel, et recevra, prochainement une maison.

Dans ces conditions, je vous demande de bien vouloir classer cette portion de parcelle en zone Ugc, en cohérence avec les caractéristiques du secteur immédiat, les caractéristiques de la parcelle, et les perspectives d'avenir sur cette parcelle.



Au demeurant, je vous précise que Monsieur Fayet avait par ailleurs pour projet d'aménager le reste de la parcelle ZE n°29, ainsi que la parcelle ZE n°30, pour y réaliser des logements. Le projet avait été présenté à la commune, qui semblait favorable. Ce projet apparait désormais totalement compromis, compte tenu du projet de classement de ces parcelles en zone agricole, pour partie en zone humide.

Tels sont les éléments d'information que Monsieur Fayet souhaitait porter à votre connaissance.

Je vous prie de croire, Madame le Président de la commission d'enquête, Monsieur le Président de la Communauté de Communes, en l'assurance de ma considération distinguée.

Julie VERGER

*Avocat spécialiste en droit public,
Mention spécifique en droit de l'urbanisme*