

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) - BP 476  
38000 GRENOBLE CEDEX

5, RUE CLAUDE MARTIN  
IMMEUBLE LE PARIS  
73000 CHAMBÉRY

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*  
LOUISE HAREL  
JULIE VINCENT  
AUDE MARTIN  
LAURA PUNZANO  
CLEMENTINE METIER  
HELENE HOURLIER  
EMMA SANSIQUET  
ELISE NALLET-ROSADO  
MANON LEROY  
*Avocats*  
LENA MATHON  
*Juriste*

**CDMF-AVOCATS**

DENIS DREYFUS  
JEAN-LUC MEDINA  
*Anciens Bâtonniers*  
ROMAIN JAY  
MOHAMED DJERBI  
*Avocats Associés*  
VINCENT DELHOMME  
ALEXIS BANDOSZ  
FREDERIC LETANG  
REBECCA BRAZZOLOTTO  
ANTONINE MUNOZ-MARTOS  
*Avocats*

**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.

**Commune ORCIERES MERLETTE**

Mairie  
Le Village  
05170 ORCIERES MERLETTE

*A l'attention de Monsieur Marc  
NICOLAS, Commissaire enquêteur, et  
Madame Marion DOUARCHE,  
suppléante.*

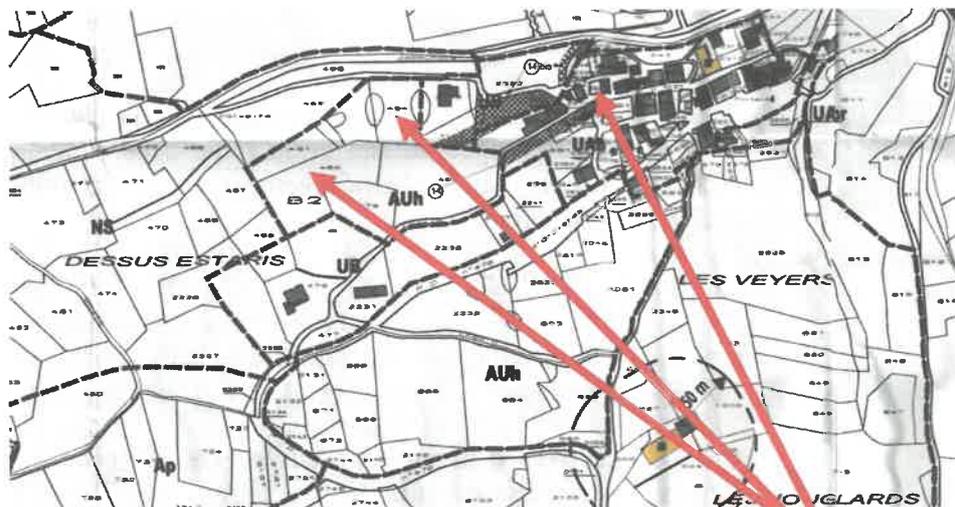
GRENOBLE, le 29 septembre 2023

**ENVOI PAR MAIL : [enquetepublique-plu@orcieres-mairie.fr](mailto:enquetepublique-plu@orcieres-mairie.fr)**  
**ENVOI PAR LRAR N°**  
**1A 196 862 5244 3**

N/Réf. : INDIVISION GIRAUD-MISSIER (FOURRAT) / COMMUNE  
D'ORCIERES  
FP22493 – SF/JV/ENR

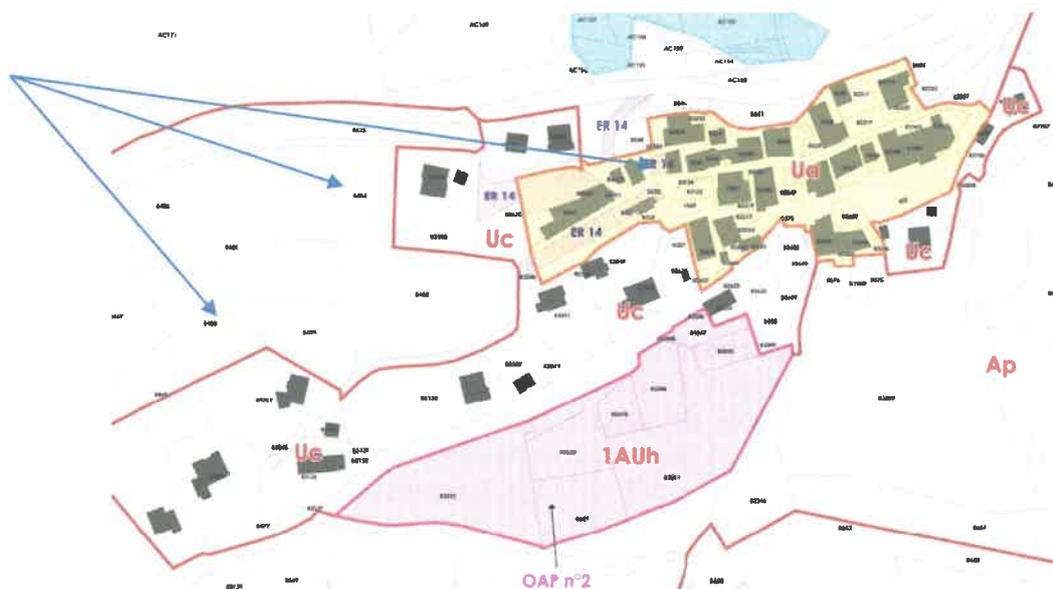
Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de prendre attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de l'indivision GIRAUD-MISSIER laquelle est propriétaire, sur le territoire communal, des parcelles cadastrées à la section B, sous les n° 480, 484 et 550 notamment, sises au Hameau des *Veyers*, actuellement classées en zone UB (parcelle B 550) et AUh (parcelles B 480,484 et 603) au Plan Local d'Urbanisme.



Dans le cadre de la procédure actuelle de révision, j'observe au titre du Plan local d'urbanisme tel qu'arrêté que :

- Les parcelles cadastrées la section B, sous les n° 480 et 484 sont envisagés comme ayant vocation à être déclassés ; ce pour être rattachées à la zone agricole « Ap », en lieu et place de la zone à urbaniser « AUh » dite du « village des Veyers » telle qu'actuellement en vigueur.
- Aussi, une partie de l'emplacement réservé n°14 est identifié sur l'assiette de la parcelle cadastrée la section B, sous le n° 550, lequel porte, selon le projet de Règlement écrit, sur « l'élargissement et la création de voies et de stationnements », ce pour une emprise totale, s'agissant de l'entière assiette de cette réserve, de 2 056 m<sup>2</sup>.



Il est également possible d'observer, cependant, qu'une telle zone à urbaniser « 1AUh » est envisagée au sud de la route départementale D76, et qu'un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 est également déterminé.

Ce projet a fait l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation en continuité (L. 122-7 du Code de l'Urbanisme), principe cardinal de la Loi montagne qui s'applique sur le territoire de la Commune, et qui est codifié au Code de l'Urbanisme aux articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants.

**Ces perspectives d'urbanisme envisagées à l'échelle du Hameau des Veyers me paraissent entachées d'erreur manifeste d'appréciation et d'erreur de droit :**

En effet,

1- S'agissant du périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 et du classement corrélatif en zone à urbaniser « 1AUh » d'une part, et en zone agricole des parcelles A 480 et 484 d'autre part :

► En application des dispositions de l'article L. 122-5 du Code de l'Urbanisme,

*« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».*

Ce n'est donc que par exception à ce principe qu'un document d'urbanisme envisage, par une étude spécifique, une urbanisation en discontinuité ; et ce sous la stricte réserve (telle qu'envisagée explicitement par les dispositions de l'article L. 122-7 du même Code), que celle-ci soit compatible « avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 » dudit Code.

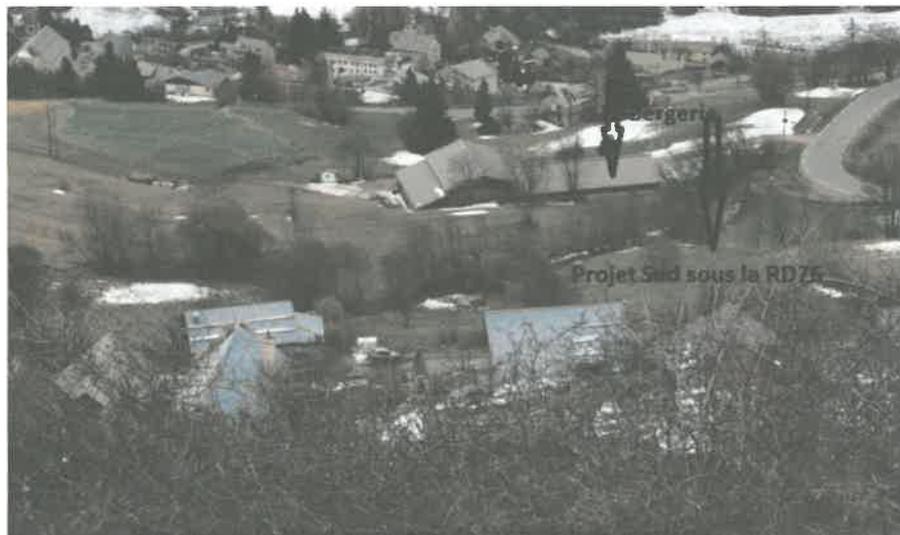
Dans les circonstances particulières de ce projet, il est flagrant que la délimitation de la RD 76 constitue une rupture physique majeure avec l'urbanisation du Hameau existant qui se développe au Nord de celle-ci (page 113) :



*Entrée ouest du hameau des Veyers  
Source : Alpicité*

► L'Etude fournie en vue d'une telle dérogation soulève les interrogations suivantes :

- *En premier lieu*, il importe de relever que le diagnostic agricole qu'elle comprend fait état de terres dont l'intérêt agronomique est explicitement avéré, et que le secteur en cause, contrairement à ce qu'il est proposé de retenir, a vocation à influencer très directement sur les conditions d'exercice de l'exploitation agricole existante sur ce secteur déterminé du territoire :



Particulièrement, ce site d'élevage, exploité au sud par Monsieur Michel GIRAUD-MISSIER, est directement impacté par ce projet puisqu'aussi bien :

- Il s'agit de terres fertiles, fertilisées, irriguées et peu pentues qui sont donc facilement mécanisables et actuellement mécanisées qui sont projetées comme de nature à être supprimées au profit de l'urbanisation envisagées (voir en ce sens la totalité du secteur incluse dans la zone à potentiel agricole définie par les services de la Direction Départementale des Territoires des Hautes Alpes ; page 90 ; et les objectifs fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, avec lequel le Plan Local d'Urbanisme doit observer un rapport de compatibilité : « *Rechercher prioritairement un classement en zone agricole de toutes les terres jouant un rôle direct ou indirect dans l'activité agricole* », « *Maintenir les espaces cohérents et les grandes unités en évitant le mitage et le morcellement* », « *Garder les espaces mécanisables, notamment ceux de faible pente* » ),
- Au demeurant, la proximité manifeste de l'exploitation d'élevage de Monsieur GIRAUD vis-à-vis du secteur assiette du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 l'expose à un conflit d'usages à venir entre l'urbanisation projetée et son exploitation qui – au-delà de la seule application du principe de continuité – exige la présence de chiens de protection et autres exigences propres à son activité agricole (qui – il convient de le rappeler – doit être privilégiée dans de telles zones par application de la Loi Montagne) qui la rendent peu compatible à toute proximité avec les zones habitées ; proximité qu'encourage pourtant du projet (là encore la compatibilité avec les Orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT interroge, ce dernier prévoyant expressément, pour les documents d'urbanisme locaux, la charge de « *prévenir l'enclavement des bâtiments principaux d'exploitation et protéger leurs parcelles attenantes, en leur assurant un « périmètre vital »* » et d' « *assurer un développement limité des hameaux en veillant prioritairement au comblement des espaces vides* »).

Ajoutons en outre que ce site d'élevage compte 11 patous à ce jour pour défendre les brebis de la prédation très forte dans cette commune

Il existe donc un risque de nuisance journalière mais aussi et surtout nocturne avec des aboiements récurrents

Alors même que le PADD affirme que le maintien et le développement de l'agriculture est un des objectif prioritaire d'aménagement, et que depuis de nombreuses années, bon nombre de communes s'efforcent que les fermes soient un maximum à l'écart des villages pour la quiétude de tous, la commune d'ORCIERE fait quant à elle le choix de rapprocher grandement les habitations de cette ferme, malgré la discontinuité et alors que les PPRN autorise bon nombre d'autres zones constructible dans la commune.

- *En deuxième lieu*, s'agissant des enjeux forestiers, il est notable d'observer que le site identifié comprend une forêt de feuillus purs en îlots (page 92) telle que le confirme l'examen en vue aérienne du site :



- *En troisième lieu*, s'agissant des enjeux écologiques du site, il est important de relever que ce secteur de projet comporte des espèces qu'il convient de préserver :

Tout d'abord, les haies arborées, comme l'étude l'envisage elle-même, constituent un habitat favorable aux espèces animales dont elles favorisent le déplacement, et contribuent ainsi à la préservation des continuités écologiques que la Loi Montagne a vocation à elle-même préserver de l'urbanisation.

Aussi, s'agissant des espèces animales protégées, l'étude relève particulièrement la présence du tétra lyre au sein même du périmètre de la zone 1AUh envisagée, et la proximité immédiate de la grive naine comme du circaète « Jean-le-blanc » qui sont tous des oiseaux patrimoniaux protégés (pour le tétra lyre au niveau européen et identifié au sein de la zone rouge des oiseaux nicheurs de la Région PACA).

Le site concentre également des milieux boisés et ouverts qui constituent un réservoir de biodiversité et participe de la préservation de la fonctionnalité des continuités écologiques.

En synthèse, le document retient *in fine* que le site sélectionné présente globalement des enjeux écologiques modérés :



► L' Etude révèle donc que le choix du site réside surtout dans la volonté de privilégier un secteur en discontinuité de l'urbanisation mais pour lequel la Commune envisage de pouvoir obtenir la maîtrise foncière, en lieu et place d'une partie de la zone 1AUh actuellement en vigueur située à l'ouest de la silhouette du hameau existant et en continuité immédiate de celui-ci, qui comprend la propriété de l'indivision GIRAUD-MISSIER, qui présente des caractéristiques bien plus favorables à la préservation des enjeux protégés au titre de la Loi Montagne et qui garantissent le respect, par du futur document, des dispositions de l'article L. 122-5 et L. 122-7 du Code de l'Urbanisme :

Précisément, d'une superficie équivalente à celle projetée au Sud de la RD76, ce périmètre se situe en continuité de l'urbanisation existante, comprend des enjeux écologiques réduits, n'est que partiellement intégré dans la ZPA identifiée par l'Etat et ne se situe pas à proximité immédiate d'une exploitation en activité, ne comprend pas d'espèces animales protégées :





Il présente également l'avantage de s'inscrire dans le respect des principes tels qu'issus des fiches du Parc National des Ecrins, dont certaines des orientations visent à « *Penser les extensions des hameaux existants en cohérence avec ceux-ci* », alors que la rupture formée par la RD76 disqualifie tout respect de cette Orientation.

Au demeurant, la Circulaire n° 6323-SG du 7 janvier 2022 relative à la mise en œuvre opérationnelle de la loi « Climat et Résilience » en matière de lutte contre l'artificialisation des sols précise bien que l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » constitue un objectif à atteindre à horizon 2050 qui a vocation à être décliné progressivement, et par phénomène de « ruissellement » des documents régionaux au documents locaux d'urbanisme.

Elle prévoit expressément qu'il s'agit, à l'échéance de l'approbation de du futur Plan Local d'Urbanisme, de se concentrer sur « *Les enjeux de limitation de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols [qui] doivent être conciliés avec une politique ambitieuse de relance de la construction durable, d'accueil et de relocalisation des activités industrielles et de revitalisation des territoires urbains et ruraux, notamment dans les territoires où l'offre de logements ou de surfaces économiques est insuffisante au regard des besoins identifiés. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces et l'atteinte de l'objectif du « Zéro artificialisation nette » en 2050, ne signifient en aucun cas l'arrêt des projets d'aménagement ou de construction. Ils permettent au contraire de moduler le rythme d'artificialisation des sols en tenant compte des besoins et des enjeux locaux et ainsi de poursuivre les projets qui y répondent* » : l'urbanisation du secteur ouest du Hameau des Veyers s'inscrit donc parfaitement dans cette temporalité, et présence des caractéristiques préférentielles de celle du projet envisagé au sud de ce dernier.



En effet, 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 skiabiles 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 :

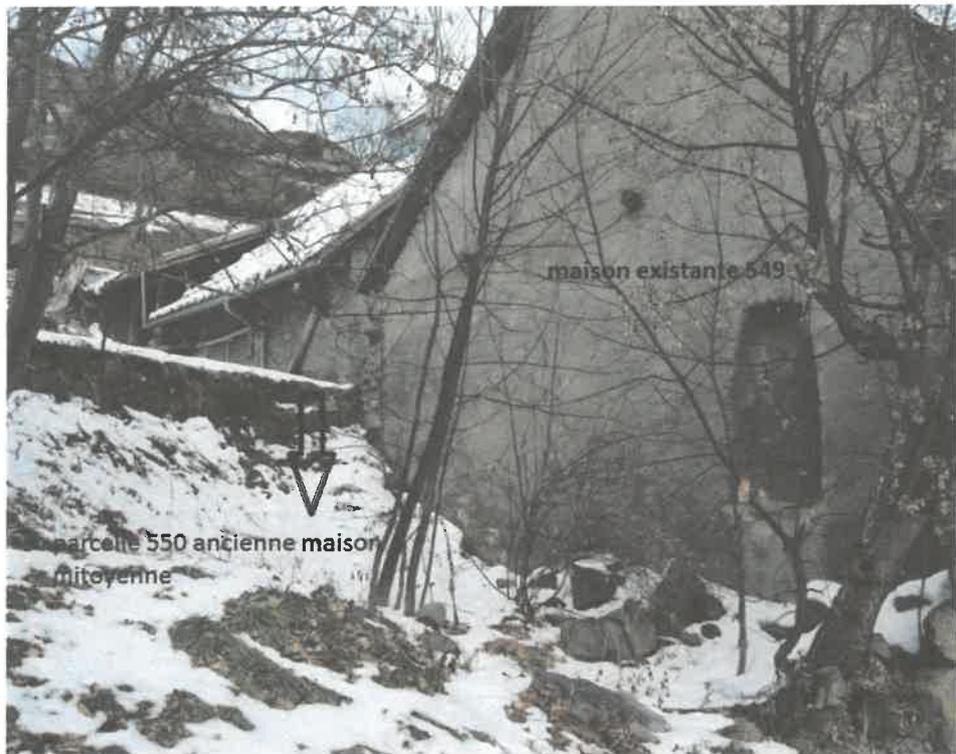
*« (...) Les intéressés soutiennent que l'institution de l'emplacement réservé n°40, d'une emprise de 2 675 m<sup>2</sup>, sur leur terrain est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. Le rapport de présentation indique que cet emplacement réservé est destiné à la réalisation, l'aménagement et 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 29-11-2018, Commune de Thônes : n° 1705062).*

#### **Au cas présent,**

Aucun élément ne fonde quelque nécessité et plus largement l'utilité de cet emplacement réservé.

Résolument, alors que les Orientations générales de du Projet d'Aménagement et de Développement Durables prône l'intégration du paysage, de l'environnement et du patrimoine dans les projets d'aménagement communaux, il n'est pas absolument pas pertinent de retenir une telle réserve sur l'assiette foncière de la parcelle B 550 qui met en péril le projet de réhabilitation patrimoniale de la bâtisse sise sur la parcelle B 549 et la ruine de celle qui se situe sur l'emprise réservée indûment.

Au demeurant, la topographie du terrain rend le projet de stationnement public peu réaliste :



Il est enfin dépourvu de toute utilité démontrée qui viendrait justifier l'atteinte portée à la propriété privée.

Ajoutons, pour la plus parfaite information de la commission d'enquête, que mes mandants ont depuis aout 2022 pour projet de réhabiliter la bâtisse accolée et de reconstruire la ruine sur la parcelle justement concernée, et ont initié des études techniques en ce sens.



Leur objectif est de réhabiliter cette bâtisse en trois appartements afin de les louer à l'année à des familles, projet qui s'inscrit en cohérence avec l'objectif figurant au sein du PADD de développer l'habitat permanent et à l'année.

En conséquence de l'ensemble de ce qui précède, je vous remercie de maintenir le classement actuel des parcelles B 480 et 484 en zone 1AUh et de supprimer la réserve projetée sur la parcelle B 550 dans la perspective de l'arrêt du projet de document d'urbanisme.

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

Je vous remercie par avance de leur consignation dans votre rapport d'enquête publique et reste attentive à votre avis.

Demeurant naturellement à votre disposition pour toute précision complémentaire qui vous apparaîtrait nécessaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

**Sandrine FIAT**  
**Avocat Associé**

