



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 SANSQUET  
*Avocats*  
NOEMIE BERNE  
*Juriste*

**CDMF-AVOCATS**

DENIS DREYFUS  
JEAN-LUC MEDINA  
*Anciens Bâtonniers*  
ROMAIN JAY  
MOHAMMED DJERBI  
*Avocats Associés*  
VINCENT DELHOMME  
ALEXIS BANDOSZ  
FREDERIC LETANG  
*Avocats*

**Membres du GIE**

**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**

HUBERT CAILLAT  
*Ancien Bâtonnier*  
JACQUES DAY  
MICHEL DALMAS  
*Avocats fondateurs*

reçu le 28 JUL. 2022

**COMMUNE D'AURIS EN OISANS**

Hôtel de Ville  
10 route des Chamonetiers  
38142 AURIS EN OISANS

GRENOBLE, le 26 juillet 2022

**Objet : observations mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1**

ENVOI PAR LRAR : 1A 199 911 5183 7

+ mail : [secretariat@mairie-auris.fr](mailto:secretariat@mairie-auris.fr)

N/Réf. : LOUWAGIE / COMMUNE D'AURIS EN OISANS  
FP21401 – SF/LP/LP

Monsieur le Maire,

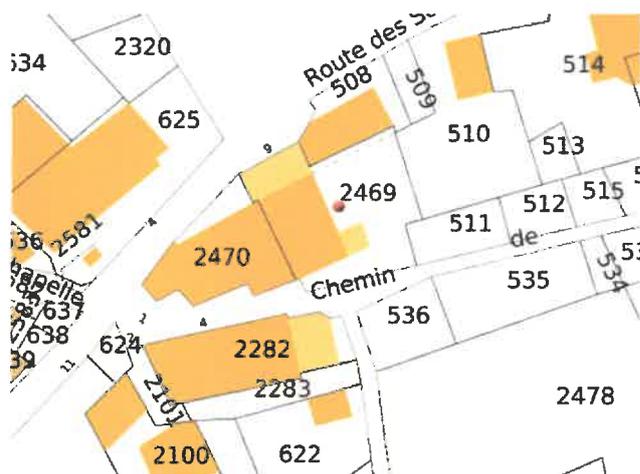
Par arrêté municipal n°01.2022 du 31 janvier 2022 modifiant l'arrêté n°25.2021 du 06 mai 2021, vous avez engagé une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AURIS EN OISANS afin de permettre la modification de certaines règles inscrites au PLU dont l'applicabilité s'était avérée difficile, et notamment des règles d'implantation des constructions, des règles relatives aux toitures, au stationnement, aux façades, aux prescriptions architecturales des bâtiments patrimoniaux.

Par délibération n°2022-33 du 28 juin 2022 le conseil municipal a fixé les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°1 et de l'exposé de ses motifs. Le dossier de modification simplifiée est ainsi tenu à la disposition du public pendant une durée d'un mois du 18/07/2022 au 21/08/2022.

Par la présente, je souhaite émettre des observations pour le compte de mes clients Monsieur et Madame LOUWAGIE.

Vous n'êtes pas sans savoir que les consorts LOUWAGIE sont propriétaires sur la commune d'AURIS EN OISANS de la parcelle cadastrée D n° 2469 :





Monsieur VALLET est quant à lui propriétaire de la parcelle D n°511, voisine de la propriété des consorts LOUWAGIE, où a été procédé à des travaux importants d'excavation alors même que la zone est classée comme non-constructible et protégée sur le plan local d'urbanisme approuvé :



Les consorts LOUWAGIE sont particulièrement inquiets de cette situation, et ce d'autant que les travaux entrepris initialement sans autorisation ont pu endommager leur clôture.

Les consorts LOUWAGIE ont fait constater par huissier ces travaux d'excavation, entrepris initialement sans autorisation, qui dressera un constat en date du 24 septembre 2021.

L'huissier mandaté constatera :

*« Je constate alors la présence d'une excavation effectuée en limite de parcelle, le long de la clôture en bois séparative et qui semble correspondre à la surface de la parcelle cadastrée section D n°511. Je constate que la clôture en bois est fragilisée, que certains piquets en bois ne sont plus enterrés, voire reposent dans le vide. Je me suis alors muni d'un mètre ruban. Je constate alors que l'excavation mesure environ 4,70 mètres de large, pour environ 11,50 mètres de long, pour une profondeur maximum en amont d'environ 0,90 mètre ».*

Des photographies sont jointes à ce constat, témoignant de l'importante excavation effectuée par Monsieur VALLET :



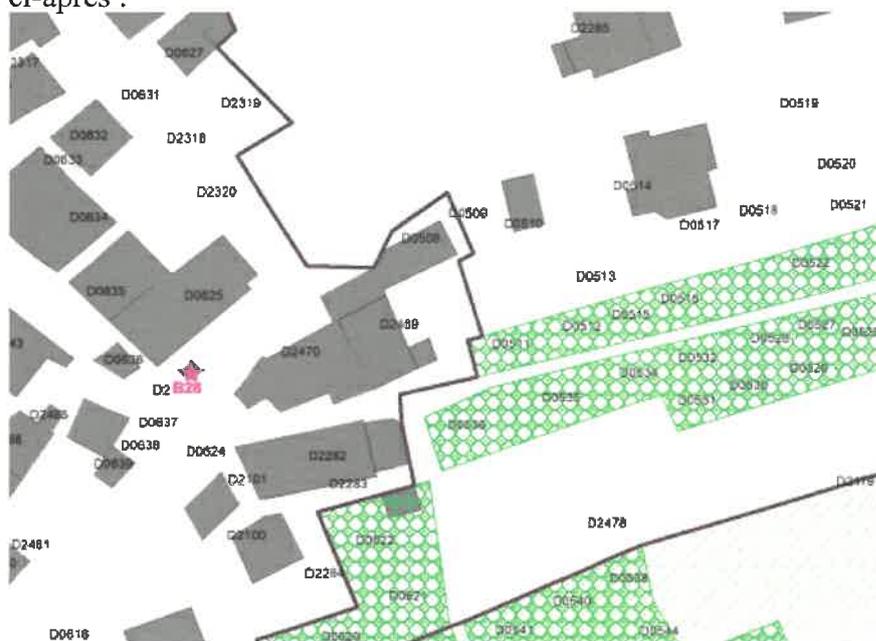


Si une procédure pénale au vu des infractions aux règles d'urbanisme a été ouverte, reste que les consorts LOUWAGIE n'ont pu qu'être surpris de l'arrêté du 18 janvier 2022 valant déclaration de non-opposition à déclaration préalable pour « terrassement à usage de jardin » que la commune a délivré

de manière à régulariser les travaux litigieux déjà entrepris, sans autorisation, par Monsieur VALLET.

Les consorts LOUWAGIE souhaitent attirer votre attention sur le fait que cette autorisation n'a jamais été affichée sur ladite parcelle.

Il sera rappelé que la parcelle D n°511 est classée en zone Ub au PLU communal, et identifiée en tant que « Jardins à protéger », voir zonage vert ci-après :



### **\*Extrait PLU**

Cette protection est issue de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme selon le règlement écrit du PLU :

- o **Une protection des jardins remarquables** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;

La parcelle D0511 reste ainsi protégée par une protection de « jardins à protéger » issue du document d'urbanisme et le règlement écrit ajoute notamment que :

### **3.2. Jardins et arbres remarquables à préserver ou mettre en valeur**

Dans les secteurs identifiés en tant que jardin toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin de moins de 2.5m de hauteur et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Cette protection répond ainsi à plusieurs orientations du SCOT :

« o Identifier et localiser sur la base d'un diagnostic :

- Les espaces dit « de proximité » c'est à dire les espaces verts urbains, les aménagements paysagers des zones d'activités, les arbres remarquables, les fonds de jardins, les chemins de halage, les canaux ... **qui contribuent à la présence de la biodiversité en milieu urbain et jouent le rôle de lien social.**

- Les terrains cultivés et les espaces non bâtis, **nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger ;**

- Les axes d'interconnexion entre ces espaces de proximité / terrains non bâtis et les espaces naturels et agricoles limitrophes.

**o Préserver ou restaurer ces éléments de diversité et de biodiversité d'échelle locale. »**

En réalité, en identifiant la parcelle D n°511 en tant que « jardins à protéger », les auteurs du PLU limitent volontairement tout travaux sur ce terrain dont les éléments de biodiversité restent à préserver.

En l'espèce, l'arrêté de non opposition à déclaration préalable semble avoir été délivré que pour satisfaire à l'article \*R421-23 du code de l'urbanisme, qui soumet à déclaration :

« h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique »

Toutefois, en procédant à des travaux d'excavation sur toute la superficie de la parcelle (de l'ordre de 65 m<sup>2</sup>), la préservation d'un tel « jardin à protéger » est remise totalement en cause.

Par recours gracieux en date du 15 mars 2022 les consorts LOUWAGIE attiraient déjà votre attention sur le fait que les travaux entrepris par Monsieur VALLET n'ont pas vocation à protéger la parcelle, lesquels endommagent au contraire les continuités écologiques du secteur tout comme la propriété des LOUWAGIE, leur clôture ayant été fortement endommagée.

Pour votre parfaite information, les consorts LOUWAGIE m'ont mandaté pour assigner Monsieur VALLET en référé expertise pour qu'un expert évalue leurs préjudices et la régularité des travaux entrepris.

Aujourd'hui, la commune souhaite modifier de manière simplifiée son PLU.

Dans la zone Ub, certaines modifications sont à prévoir : c'est ainsi que « les abris de jardins sont limités à 2 par unité foncière. Ils devront être équipés de gouttières et permettre une gestion des eaux pluviales conforme au schéma directeur d'assainissement. »

Quant à l'implantation des constructions « *Les constructions doivent s'implanter à 1 m ou plus des voies et emprises publiques. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, le retrait sera de 1m ou plus. Les annexes d'une hauteur au faîtage inférieure à 4m sont autorisées sur limite séparative.* »

Enfin, des modifications quant aux toitures sont à prévoir sur cette zone puisque les pentes des toitures seront comprises entre 40% et 90% maximum, incluant dorénavant les abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup>.

Les consorts LOUWAGIE sont particulièrement inquiets de telles modifications qui permettraient à la seule lecture des dispositions de zone Ub la construction sur la parcelle D 511 de deux abris de jardin avec 2 pans de toiture par abri avec un minimum de pente de toit, avec récupération des eaux pluviales, la construction pouvant être faite en limite séparative.

Il serait opportun de rappeler à l'article « DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE » que dans les secteurs identifiés en tant que jardin à protéger toute construction est interdite à l'exception **d'un abri de jardin de moins de 2.5m de hauteur et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

En effet, la disposition particulière de jardin à protéger doit être respectée en premier, et exclut donc la construction possible de deux abris par unité foncière. Cette disposition générale oblige également à respecter une hauteur de 2.5m pour le seul abri de jardin qu'il est possible de construire dans les secteurs « jardins à protéger ».

Aussi, la lecture de la disposition générale « 3.2. Jardins et arbres remarquables à préserver ou mettre en valeur » il va sans dire que toute construction - exceptée l'abri de jardin sus évoqué – est interdite : aussi ces secteurs doivent être protégés de tout projet de construction comme les places de stationnement / et création de garages.

Tels sont les observations des consorts LOUWAGIE que je vous demanderai de bien vouloir prendre en compte lors du bilan de la concertation que vous ferez devant le conseil municipal.

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

Sandrine FIAT  
Avocat Associé

P/O M<sup>e</sup> PUNZANO Laure

