

Jérôme MARBOT
Avocat
DEA de Droit Public Interne
DEA de Stratégie des Organisations
DESS de Contentieux

Antonin LE CORNO
Avocat
DEA Institutions et Idées Politiques
Maîtrise de Droit Public

Successes de :

Jean-Claude PIEDBOIS
Avocat
Spécialiste de Droit Fiscal
Spécialiste de Droit Public
Ancien juge administratif
Ancien élève de l'ENA et de l'ENI

En collaboration :

Jean William MARCEL
Avocat
Master II Droit Public Fondamental
Maîtrise Affaires Européennes et
internationales

En cabinet groupé avec :

Caroline BIOUS
Avocat
DEA Histoire du Droit Privé
Maîtrise Carrières Judiciaires

LEXAVOUE
PAU TOULOUSE



Pierre MARBOT
Avocat
Spécialiste en Procédure d'Appel

Sophie CREPIN
Avocat
Spécialiste en Procédure d'Appel

Monsieur Jean-Yves MADEC
Commissaire enquêteur
Mairie d'ASTE
E.V.

N/Réf : JWM/JWM/JP15047

COLLECTIF PLU CITOYEN c/ Commune d'ASTE

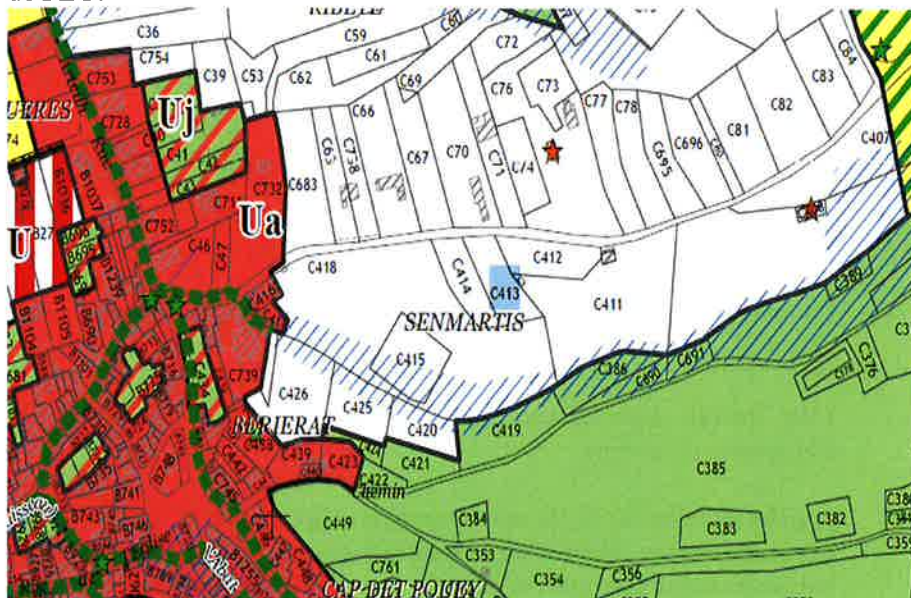
Pau, le 8 novembre 2019

**Objet : Observations enquête publique révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune d'ASTE**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons été saisis de la défense des intérêts des époux BOISHARDY demeurant 19, rue des Etats Généraux sur la commune de Balma (31130). Nos clients sont propriétaires d'une parcelle cadastrée **C413** située chemin de Nabias dans le quartier « Senmartis » sur la commune d'ASTE.

Cette parcelle, qui était classée dans l'ancien plan d'occupation des sols (POS) comme constructible, est désormais classée en zone A dans le projet de PLU.



Les époux BOISHARDY conteste le classement de leur parcelle en zone A, comme d'ailleurs les parcelles environnantes, en raison de l'incohérence de ce dernier et ainsi de l'erreur manifeste d'appréciation commise.

A titre liminaire, il convient d'indiquer que Monsieur et Madame BOISHARDY ont acquis cette parcelle en raison de son caractère constructible et de la présence des réseaux pour pouvoir venir s'y installer lors de leur retraite d'ici 5 à 7 ans.

Dans le cas de l'élaboration du PLU, cette parcelle, qui se situe chemin de Nabias, était initialement incluse dans une des 3 zones proposées à l'urbanisation (réunion publique du 5 mars 2019 à laquelle ont assisté les époux BOISHARDY).

Au final, cette zone n'a pas été retenue et la parcelle de nos clients a été classée en zone A.

Le classement des parcelles situées dans le quartier « Senmartis » et ainsi le classement de la parcelle de nos clients en zone A n'est pas cohérent au regard du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et les dispositions du code de l'urbanisme applicables.

En premier lieu, l'axe 4 du PADD relatif à l'encouragement du développement durable indique que le développement urbain doit être réalisé **en adéquation avec la capacité des équipements et réseaux et de manière maîtrisée en s'appuyant sur les trames existantes.**

En outre, toutes les extensions urbaines devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

D'une part, il est surprenant de constater, à la lecture du rapport de présentation, que la commune indique ne pas disposer d'un plan du réseau de collecte des eaux usées.

Dans ces conditions, comment peut-on s'assurer du respect de l'axe 4 du PADD ?

D'autre part, le respect de cet axe implique qu'il faille privilégier l'urbanisation d'une parcelle qui ne nécessite aucune extension du réseau au détriment de celle qui en nécessite une, même minime. Il implique également que le développement urbain soit maîtrisé en s'appuyant sur les trames existantes.

Au cas précis, le classement en zone Ua de la parcelle appartenant aux époux BOISHARDY ainsi que les parcelles longeant le chemin de Nabias dans le quartier « Senmartis » seraient en parfaite cohérence avec l'axe 4 du PADD.

En effet, la zone où est située la parcelle est déjà urbanisée dans la mesure où des constructions sont déjà présentes dans le bas du quartier « Senmartis », qui contrairement à ce qui est indiqué dans le PADD n'est pas éloigné du village d'ASTE.

La photo du zonage ci-dessus reproduite atteste de cette absence d'éloignement (proximité de la zone Ua).

Elle dispose dans ce cadre de la voirie nécessaire avec une route asphaltée qui dessert l'ensemble de la zone.

L'urbanisation de cette zone implique également la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires (eau, électricité et assainissement collectif) à son urbanisation y compris le gaz contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (p.36).

En second lieu, il semble utile de rappeler ici que l'article R.151-18 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Par ailleurs, l'article R.151-22 du même code dispose quant à lui que :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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. »

Sur le fondement de ses dernières dispositions, le juge administratif considère que le classement en zone agricole implique que les terrains en cause soient partie intégrante d'un secteur à dominante agricole et rural (Cour administrative d'appel de Bordeaux, 30 décembre 2005, n°02BX02119), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

La situation géographique de la parcelle appartenant aux époux BOISHARDY montre qu'elle est située dans un secteur déjà urbanisé de la commune et aucunement dans une zone agricole.

Au demeurant, le quartier « *Senmartis* » n'est concerné par aucun canaux d'irrigation à préserver en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue (p.11 du PADD) contrairement aux deux zones agricoles proposées à l'urbanisation dans le projet.

Il est important de rappeler que ce quartier est à proximité immédiat du village et qu'il n'est pas exploité pour des cultures agricoles.

Le classement en zone Ua de la parcelle des époux BOISHARDY et celles environnantes permettraient également de limiter le phénomène de mitage mais également d'assurer une plus importante densification des constructions à proximité immédiate du village.

Ce point est important dans la mesure où l'axe 3 du PADD visant à assurer une dynamique démographique durable et la maîtrise de la consommation des espaces indique dans son point 2 relatif à la limitation des extensions de l'urbanisation que l'objectif attendu est celui d'une **densité plus élevée par rapport aux constructions réalisées ces dernières années.**

L'objectif affiché est donc d'assurer une densification des espaces déjà urbanisés au détriment d'une extension de l'urbanisation sur de nouveaux territoires.

Le classement de la parcelle en zone Ua permettrait de densifier l'urbanisation déjà existante sur les deux côtés du chemin de Nabias au sein du quartier « *Senmartis* » à proximité immédiate du centre du village.

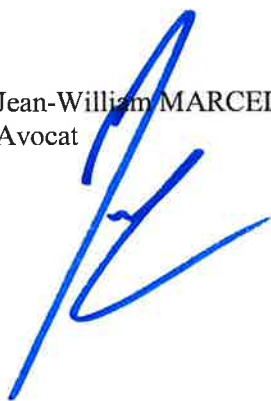
Il ressort de tout ce qui précède que le classement de la parcelle C413 appartenant aux époux BOISHARDY en zone A (en lieu et place du zone constructible dans l'ancien POS) est incohérent.

Il est par conséquent demandé à ce que leur parcelle soit classée dans le nouveau PLU en zone Ua.

Nous vous remercions d'intégrer ces observations dans votre rapport.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments
les meilleurs.

Jean-William MARCEL
Avocat

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Jean-William Marcel'.