

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

Successeurs 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

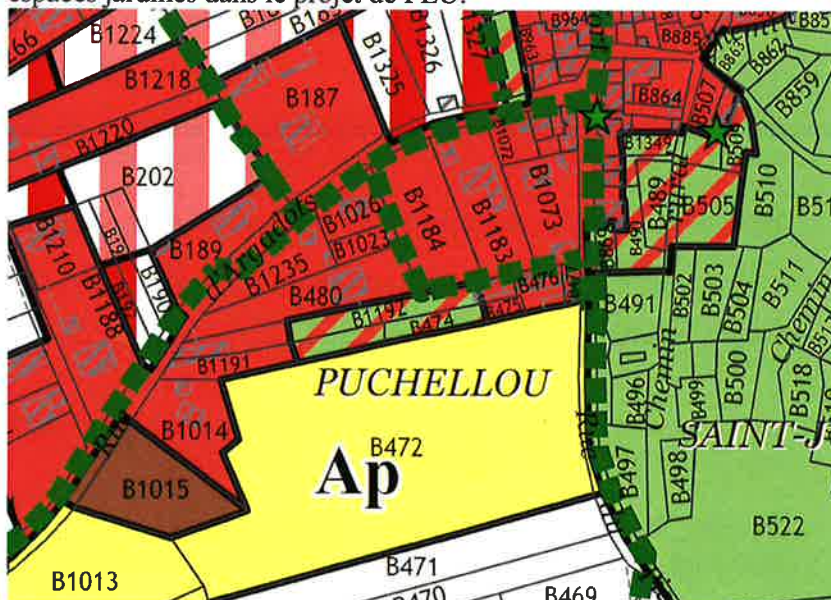
Pau, le 8 novembre 2019

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

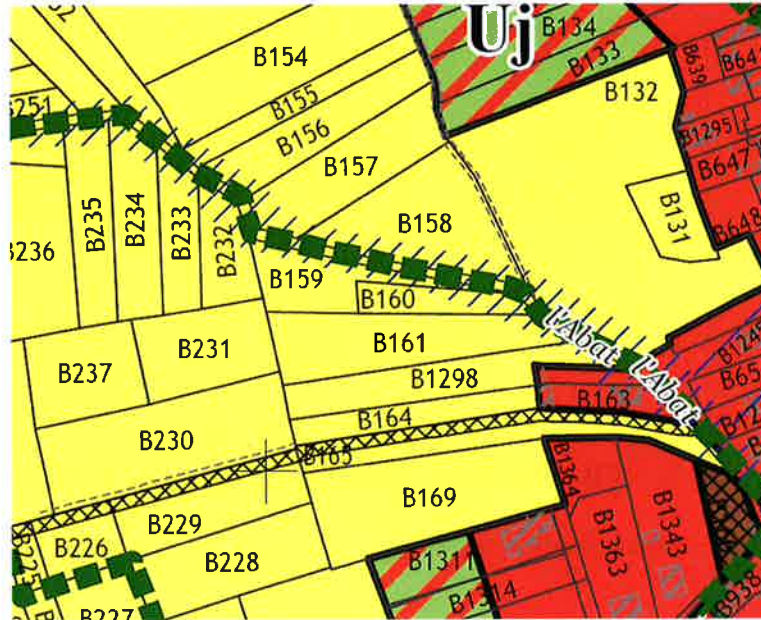
Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons été saisis de la défense des intérêts de Monsieur Jean GALIAY-BRAU demeurant 11, rue de l'Argadots sur la commune d'ASTE (65 200). Notre client est propriétaire des parcelles cadastrées **B1192**, **B474** et **B1190** situées rue du Pic du Midi dans le quartier « Puchellou » sur la commune d'ASTE.

Ses parcelles, qui étaient classées dans l'ancien plan d'occupation des sols (POS) comme constructibles, sont désormais classées en zone Uj dédiées aux espaces jardinés dans le projet de PLU.



Monsieur Jean GALIAY-BRAU est également propriétaire de la parcelle **B159** et **B160**.



I/ SUR LE CLASSEMENT DES PARCELLES B1192, B474 ET B1190

Monsieur Jean GALIAY-BRAU conteste le classement de ses parcelles B 1192, B474 et B1190 en zone Uj en raison de l'incohérence de ce dernier.

Un tel classement n'est en effet pas cohérent au regard du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et les dispositions du code de l'urbanisme.

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**.

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.

Au cas précis, le classement en zone Ua des parcelles appartenant à Monsieur GALIAY-BRAU seraient en parfaite cohérence avec l'axe 4 du PADD.

En effet, la zone où sont situées les parcelles est déjà urbanisée dans la mesure où elles sont entourées par des maisons d'habitation à la seule exception de sa partie Sud.

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**.

Le respect de cet axe implique donc 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.

Les parcelles B159 et B160 sont traversées du côté Est, du Nord au Sud vers la parcelle B158 par le réseau de gaz (pourtant indiqué comme inexistant dans le rapport de présentation), d'eau potable et l'assainissement.

Le réseau électrique arrive à la maison qui se trouve sur les parcelles B163 et B1297.

L'équipement de la zone implique que les parcelles litigieuses soient classées en zone Ua au moins partiellement pour prendre en compte le zonage du PPRI.

Il ressort de tout ce qui précède que le classement des parcelles B159 et B160 appartenant à Monsieur GALIAY-BRAU en zone Ap (en lieu et place d'une zone constructible dans l'ancien POS) est incohérent.

Il est par conséquent demandé à ce que ses parcelles soient classées 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

P.J.

1. Photo parcelle B 1192, B474 et B1190
2. Photo parcelle B159 et B160

L'urbanisation de cette zone implique également la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires (eau, électricité et assainissement collectif) qui sont situées côté Est sur les parcelles B475, B476 et B478 ou par le Nord sur la parcelle B480.

De même un accès aux parcelles est déjà existant coté Est par les parcelles B475, B476 et B478.

Le classement de ces parcelles en zone Ua permettrait ainsi de combler une dent creuse au sein d'un espace déjà urbanisé et pourvu en équipements de réseaux.

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. »

Le classement en zone Uj est difficilement compréhensible dans la mesure où la parcelle B1191 dispose déjà d'un jardin en arrière de parcelle.

Si l'on peut comprendre que la commune souhaite conserver cette configuration d'urbanisation avec des jardins en fond de parcelle pour les parcelles qui se situent en bordure de voie de circulation, cette volonté est difficilement compréhensible et incohérente pour les parcelles qui ne sont pas directement sur la voie publique comme c'est le cas en l'espèce.

Le classement en zone Ua de ses parcelles permettrait 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 des parcelles en zone Ua permettrait de densifier l'urbanisation déjà existante à proximité immédiate du centre du village.

Il ressort de tout ce qui précède que le classement des parcelles B1192, B474 et B1190 appartenant à Monsieur GALIAY-BRAU en zone Uj (en lieu et place d'une zone constructible dans l'ancien POS) est incohérent.

Il est par conséquent demandé à ce que ses parcelles soient classées dans le nouveau PLU en zone Ua.

II/ SUR LE CLASSEMENT DES PARCELLES B159 ET B160

Monsieur Jean GALIAY-BRAU conteste le classement de ses parcelles B159 et B160 en zone Ap en raison de l'incohérence de ce dernier.

