

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

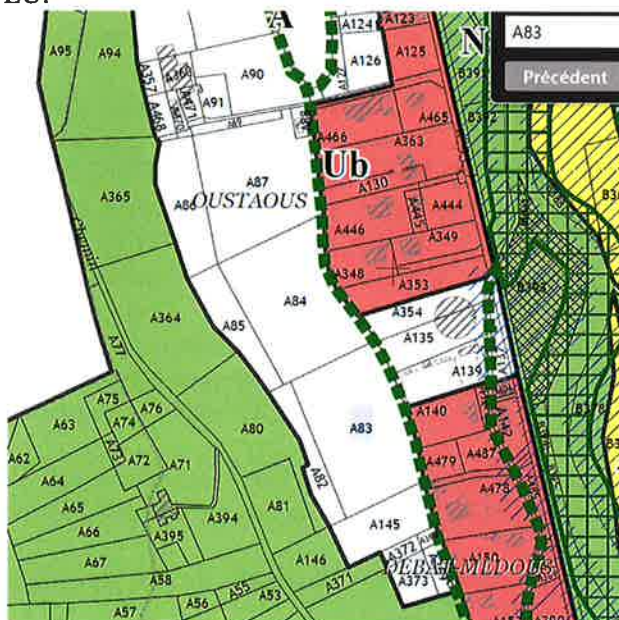
Pau, le 8 novembre 2019

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

Monsieur le Commissaire enquêteur,

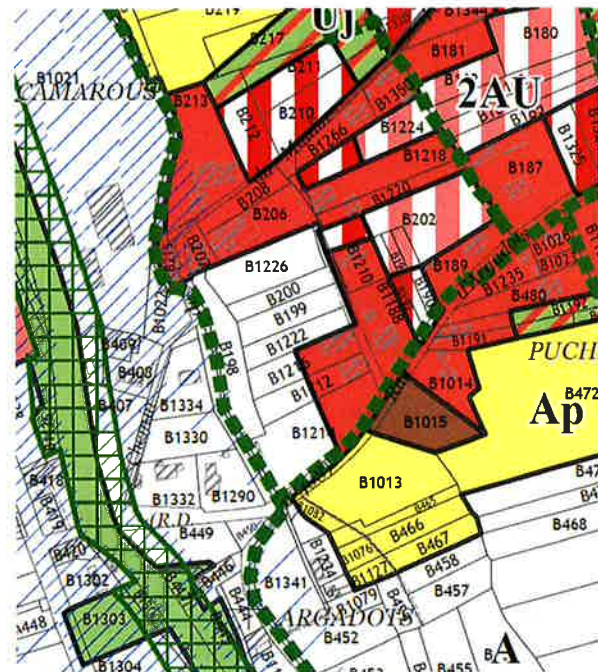
Nous avons été saisis de la défense des intérêts de Madame Rose GAYE demeurant Moulin Lalanne sur la commune d'ASTE (65200). Notre cliente est propriétaire des parcelles cadastrées **A83**, **A84** et **A87** situées dans le quartier « Médous » sur la commune d'ASTE.

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



Madame GAYE est également propriétaire des parcelles **B199**, **B200**, et **B1226** situées dans le quartier « *Ravielles* ».

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



I/ SUR LE CLASSEMENT DES PARCELLES A83, A84, A87

La lecture du projet de PLU montre, s'agissant du développement du quartier « *Médous* », que la commune a décidé de classer la partie Nord du quartier (jusqu'à la parcelle A398) en zone Ub et sa partie Sud (au niveau de la rue Argadost) en zone A.

Les arguments avancés pour justifier un tel classement sont les suivants :

- Côté « *Médous* », les constructions se sont développées de manière individuelle, sans réel souci de cohérence. Les problèmes d'accès et de sécurité routière vis-à-vis de la RD 935 sont récurrents. Les coupures urbaines existantes pourront être maintenues : meilleure approche paysagère du quartier, trame verte et bleue, ne pas aggraver les problèmes de sécurité routière. (*Axe 1 du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), point 1.2. Travailler les coupures urbaines et les entrées de village*) ;
- pour le quartier de « *Médous* » permettre sa densification modérée tout en respectant les coupures naturelles existantes et sans créer de nouveaux accès sur la RD 935. (*Axe 1 du PADD, point 1.5 réfléchir au devenir des quartiers en dehors du centre bourg*) ;

La principale justification avancée par la commune pour justifier la limitation de l'urbanisation de ce quartier est matérialisée par la dangerosité alléguée de la route départementale RD 935.

Madame GAYE conteste le classement de ses parcelles A83, A84 et A87 pour les raisons exposées ci-après.

En effet, le parti pris par la commune sur ce quartier et les justifications avancées apparaissent, d'une part, non établies et, d'autre part, incohérentes.

1. Sur l'absence de justifications quant à la dangerosité de la RD 935

Si le projet de PLU fait souvent référence à la dangerosité de la RD 935, il ne comporte aucun élément chiffré ou étude portant tant sur le volume de circulation que sur l'accidentologie de cette voie.

Le rapport de présentation indique même en page 37 que la RD 935 est classée comme « routes à grande circulation » au nord de BAGNERES-DE-BIGORRE **mais non classée au Sud sur le territoire de la commune d'ASTE.**

Le projet de PLU indique donc lui-même que cette route ne constitue pas sur le territoire communal d'ASTE une route de grande circulation.

La consultation des données du Ministère de l'Intérieur concernant la RD 935 fait état entre 2009 et 2016 **d'un seul accident** recensé sur la commune d'ASTE.



En opposant cette dangerosité la commune a commis une erreur de fait.

Dans ces conditions et en l'absence de tout élément chiffré dans le projet de PLU, la commune ne justifie pas d'une dangerosité de la route telle qu'elle interdise le développement urbanistique du Sud quartier du « Médous » d'autant plus que ce quartier constitue un quartier historique de la commune.

Cette justification n'est ici pas opposable dans la mesure où les parcelles de Madame GAYE ne donnent pas sur cette route départementale étant accessible par un chemin privé.

Leurs urbanisations n'occasionneraient donc aucune aggravation et aucun accès supplémentaire sur la route départementale.

Au-delà de cette absence de justification, le classement en zone agricole des parcelles A83, A84 et A87 de Madame GAYE et des parcelles environnantes apparaissent comme incohérents au

regard des propres constatations contenues dans le projet de PLU et des dispositions du code de l'urbanisme.

2. Sur l'incohérence du zonage

Le classement des parcelles litigieuses est incohérent au regard tant des objectifs du PADD que des informations contenues dans le rapport de présentation.

En premier lieu, 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.

En pratique, la densification des secteurs déjà urbanisés peut se faire sur des dents creuses ou au sein de ruptures entre deux espaces urbanisés comme c'est le cas dans la zone du quartier du « Médous ».

Le classement des parcelles de Madame GAYE en zone A ne répondent absolument pas à cet objectif du PADD.

Au contraire, le classement en zone U aurait permis d'assurer une telle densification du quartier sans extension du périmètre d'urbanisation existant sur la commune.

Il est au demeurant surprenant que les parcelles situées au Sud des parcelles de Madame GAYE et classées dans le projet en zone Ub soient pour certaines situées **en zone rouge** du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Cet aspect montre également l'incohérence du classement choisi au détriment de la parcelle litigieuse qui n'est pas située en zone rouge du PPRI.

Le classement en zone A est encore incohérent au regard de la situation factuelle des parcelles A83, A84 et A87 qui se situe dans un secteur urbanisé de la commune d'ASTE.

Si ses parcelles sont actuellement des prairies, elles sont toutes immédiatement proches de maisons d'habitation à l'Ouest.

La parcelle A87 est proche du réseau d'assainissement et du réseau électrique sur son coin droit.

A l'arrière des trois parcelles se situe une châtaigneraie.

Les parcelles sont donc prêtes à être urbanisée au regard de la proximité immédiate de maisons d'habitation.

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. »

La configuration et l'environnement des parcelles de Madame GAYE font qu'elles entrent pleinement dans le champ d'application de cet article.

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.

Les parcelles litigieuses n'entrent au contraire pas dans le champ d'application de ces dispositions puisqu'elles ne sont pas situées dans un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est important de rappeler qu'elles ne sont pas exploitées et qu'elles sont situées dans un secteur urbanisé rendant son éventuelle exploitation très difficile.

S'agissant particulièrement de l'assainissement collectif, il est d'ailleurs intéressant de constater que 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 cette qui en nécessite une même minime.

Le classement en zone Ub des parcelles appartenant à Madame GAYE répondrait parfaitement à cet objectif de développement en adéquation avec la capacité des équipements et réseaux.

Il ressort de tout ce qui précède que le classement des parcelles A83, A84 et A87 appartenant à Madame GAYE en zone A (en lieu et place du 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 Ub.

II/ SUR LE CLASSEMENT DES PARCELLES B199, B200 et B1226

➤ *Sur l'incohérence du classement*

Le classement des parcelles B199, B200 et B1226 est incohérent au regard tant des objectifs du PADD que des informations contenues dans le rapport de présentation.

En premier lieu, 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.

En pratique, la densification des secteurs déjà urbanisés peut se faire sur des dents creuses ou au sein de ruptures entre deux espaces urbanisés comme c'est le cas sur les parcelles litigieuses.

Le classement des parcelles de Madame GAYE en zone A ainsi que les parcelles avoisinantes ne répondent absolument pas à cet objectif du PADD.

Au contraire, le classement en zone U aurait permis d'assurer une telle densification du quartier « *Ravielles* » sans extension du périmètre d'urbanisation existant sur la commune.

En second lieu, le classement en zone A des parcelles de Madame GAYE et des parcelles avoisinantes n'apparaissent pas cohérents au regard de la principale lacune relevée par le rapport de présentation.

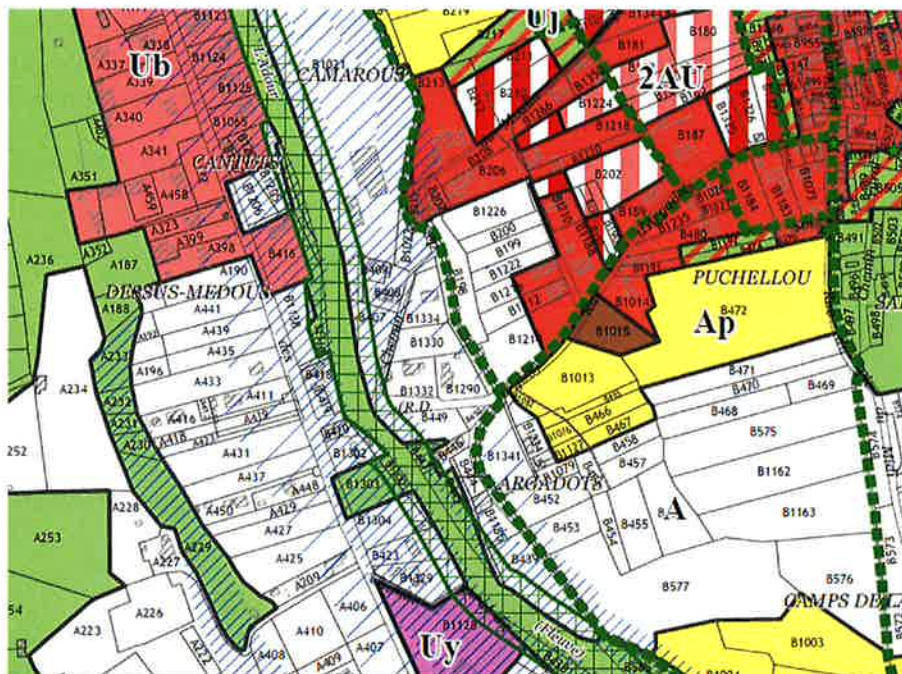
En effet, la lecture des documents du projet de PLU montre que la commune d'ASTE s'est développée sur deux zones : un développement en étoile autour du centre du village et un développement linéaire le long de la RD 935 constituant le quartier du « *Médous* ».

Le rapport de présentation indique en page 74 qu'il existe une déconnexion du quartier du « *Médous* » avec le centre bourg.

Or, pour réduire cette déconnexion, le classement en zone U des parcelles de Madame GAYE et les parcelles environnantes auraient été plus cohérents dans la mesure où cette zone constitue la continuité du développement du village dans la mesure où ces deux zones sont reliées par la rue Argadost (pont sur l'Adour).

Il n'existe d'ailleurs par d'autre zone de connexion entre le quartier du « *Médous* » et le centre du village.

Le plan de zonage ainsi qu'une photo aérienne démontre cet état.



Le classement en zone A est encore incohérent au regard de la situation factuelle des parcelles B199, B200 et B1226 qui se situent dans un secteur urbanisé de la commune d'ASTE .

Ces parcelles qui sont attenantes à la maison d'habitation de Madame GAYE sont constituées de prairie. La parcelle B1226 est engazonnée avec une piscine.

L'ensemble des parcelles sont entourées de constructions notamment à l'Ouest et à l'Est impliquant nécessaire la présence des réseaux à proximité immédiate.

Les parcelles B199, B200 et B1226 sont donc prêtes à être urbanisées.

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. »

La configuration et l'environnement des parcelles de Madame GAYE font qu'elles entrent pleinement dans le champ d'application de cet article.

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. »

Les parcelles litigieuses n'entrent au contraire pas dans le champ d'application de ces dispositions puisqu'elles ne sont pas situées dans un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Faut-il rappeler qu'une piscine est construite sur la parcelle B1226.

Elles ne sont pas exploitées et situées dans un secteur urbanisé rendant leur éventuelle exploitation très difficile.

S'agissant particulièrement de l'assainissement collectif, il est d'ailleurs intéressant de constater que 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.**

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.

Le classement en zone Ub des parcelles appartenant à Madame GAYE répondrait parfaitement à cet objectif de développement en adéquation avec la capacité des équipements et réseaux.

Il ressort de tout ce qui précède que le classement des parcelles B199, B200 et B1226 appartenant à Madame GAYE en zone A (en lieu et place du 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 Ub.

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

