

Saint Bauzille de Putois - Urbanisme

De: Eric Valette <ericvalette.avocat@orange.fr>
Envoyé: mardi 14 janvier 2020 11:41
À: PLU
Objet: Observation sur PLU.
Pièces jointes: Lettre commissaire enquêteur.pdf

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-joint mes observations sur le PLU arrêté soumis à enquête publique, ainsi qu'une attestation.

Je vous remercie de bien vouloir m'accuser bonne réception de la présente.

Votre bien dévoué.

Maître Eric VALETTE.

■ **VALETTE – BERTHELSEN**
Cabinet d'avocats à Montpellier

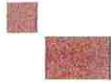
Eric Valette – Berthelsen

AVOCAT À LA COUR

ESPACE PITOT - BÂT B, 110 place Jacques MIROUZE - 34000 MONTPELLIER

TEL : 04 67 04 32 18 - FAX : 04 67 04 32 19

ericvalette.avocat@orange.fr



VALETTE – BERTHELSEN

CABINET D'AVOCATS - LAW FIRM

■ Eric Valette – Berthelsen
AVOCAT À LA COUR
110 place Jacques MIROUZE
ESPACE PITOT - BÂT. B
34000 MONTPELLIER
TÉL : 04 67 04 32 18 - FAX : 04 67 04 32 19
ericvalette.avocat@orange.fr

M. le Commissaire Enquêteur
Mairie de Saint Bauzille de Putois
1115 Avenue Chemin Neuf
34190 Saint Bauzille de Putois

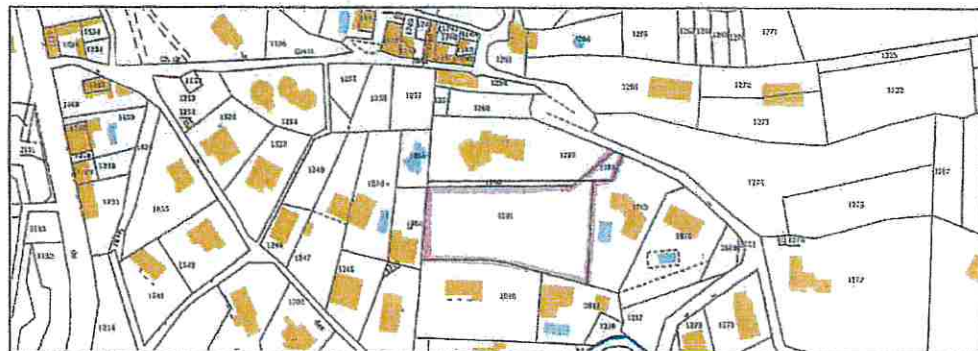
plu@saintbauzilledeputois.fr

Montpellier le 14 janvier 2020

Objet : Observations sur PLU arrêté soumis à enquête publique.

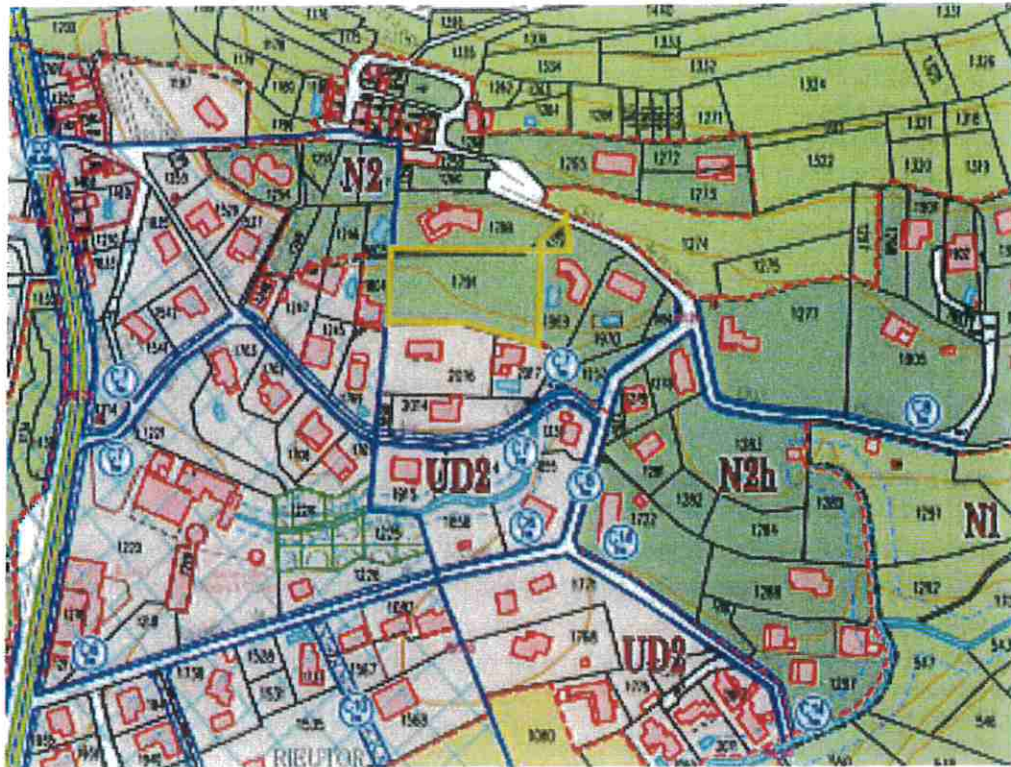
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

■ J'interviens au nom et pour le compte de Monsieur Jean-Marc PETIT qui est propriétaire sur le territoire de la commune de SAINT BAUZILLE DE PUTOIS de parcelles non bâties cadastrées 1788 et 1791, situées secteur « Lacoste ».



Extrait du Service de la Documentation Nationale du Cadastre (les parcelles de Monsieur PETIT sont indiquées en violet)

■ L'examen du projet de plan de zonage du PLU contenu dans le dossier soumis à l'enquête publique révèle que les parcelles susmentionnées seraient intégrées dans une zone « N2h » où seules les extensions de constructions existantes seront autorisées.



Extrait du plan de zonage du PLU arrêté soumis à l'enquête publique (les parcelles de Monsieur PETIT sont indiquées en jaune)

Monsieur PETIT ne peut que vivement contester ce choix qui est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une erreur de droit.

*
* *

I – Pour rappel, l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

En l'espèce, le projet de règlement du PLU définit la zone naturelle « N2 » comme un « secteur d'espaces naturels faiblement aménagés ou urbanisés ».



Par conséquent, le classement d'un terrain en zone naturelle suppose, au premier chef, que celui-ci présente un véritable intérêt du point de vue de la protection de la nature et des milieux naturels.

Ensuite, pour déterminer la qualité naturelle d'une parcelle affectée d'un zonage « N », il est alors indispensable d'examiner la situation du voisinage et, la présence d'éléments bâtis ou non.

Est ainsi entaché d'une erreur manifeste d'appréciation le classement en zone « N » d'un terrain situé en limite d'un massif boisé que la commune entendait protéger, mais intégré dans un secteur comportant des parcelles déjà construites et présentant un caractère urbanisé, quand bien même ces parcelles étaient vastes et ne supportaient qu'un habitat pavillonnaire (Cour Administrative d'Appel de Bordeaux 06/02/2014, req. n° 12BX01165).

Au cas d'espèce, les parcelles cadastrées 1788 et 1791, propriété de Monsieur PETIT, s'inscrivent dans un secteur très largement urbanisé, majoritairement classé en zone « UD2 ». Elles sont bordées sur tout leur périmètre de construction d'habitations et de piscines. Au surplus, elles sont les seules à ne pas supporter de constructions dans ce secteur.



Extrait Google Maps du secteur dans lequel s'inscrivent les parcelles de Monsieur PETIT (indiquées en jaune)



En conséquence et nécessairement, les parcelles cadastrées 1788 et 1791 ne sauraient recevoir la classification de zone « N2h » dans la mesure où elles ne correspondent pas à la définition de la zone « N2 » donnée dans le projet de règlement du PLU.

Leur classification en zone constructible « UD2 » doit être décidée faute de quoi le maintien de leur affectation en zone « N2h » inconstructible révélerait une incontestable erreur manifeste d'appréciation.

II – Par ailleurs, un tel classement dans le cadre du PLU arrêté et soumis à l'enquête publique se trouve être entaché d'une erreur de droit.

En effet, un tel classement s'avère être en incohérence avec le PADD.

Or, l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Le Juge Administratif opère à cet égard un contrôle normal afin de vérifier si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et les objectifs que les auteurs du PLU ont définis dans le PADD.

Si dans le cadre de son office, le Juge Administratif est amené à constater qu'il n'existe pas de cohérence entre le règlement et le PADD, le PLU est alors entaché d'illégalité pour le tout et doit être annulé (Conseil d'Etat 02/10/2017, *Montpellier Méditerranée et Commune de LATTES*, req. n° 398322).

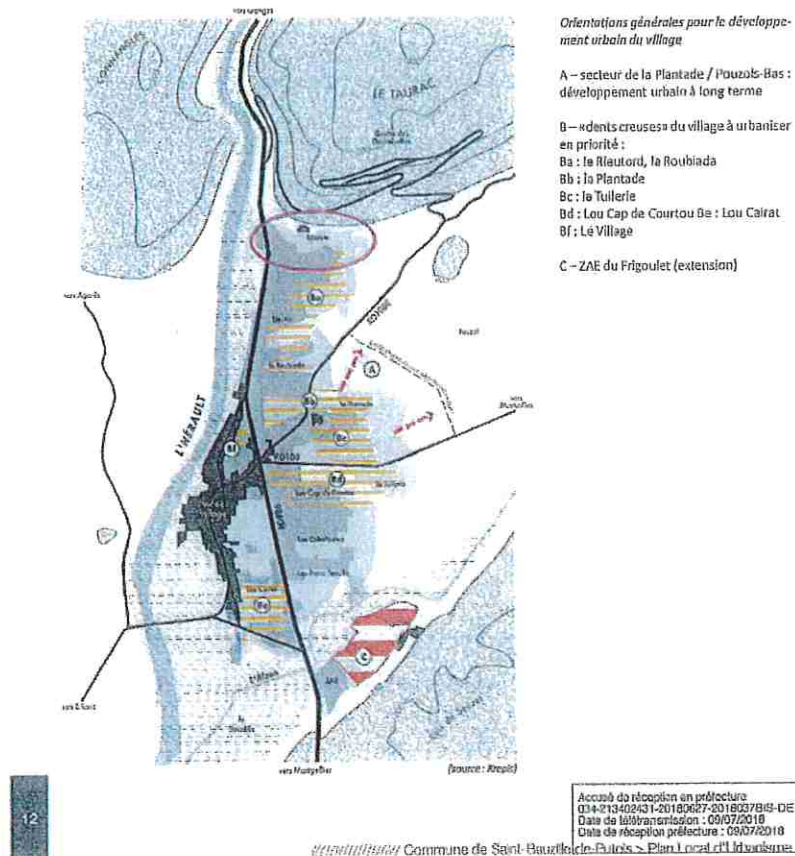
En l'espèce, le plan de zonage du PLU exclut les parcelles cadastrées 1788 et 1791 de la zone urbaine et constructible, pourtant attenante.

Or, compte tenu de cette forte urbanisation voisine, ces parcelles, qui ne supportent pas de constructions, devraient en toute logique être considérées comme des « dents creuses ».

Il ressort en effet du PADD que la commune souhaite « privilégier l'urbanisation des dents creuses et modérer la consommation d'espaces », et qu'à cet égard il est souhaité « achever et structurer l'urbanisation existante (combler les « dents creuses ») ».



Cette position est d'ailleurs confortée par la cartographie de synthèse intégrée en page 12 du PADD qui indique que les parcelles cadastrées 1788 et 1791 s'inscrivent dans une « dent creuse » à urbaniser en priorité, zone identifiée par une trame gris clair.



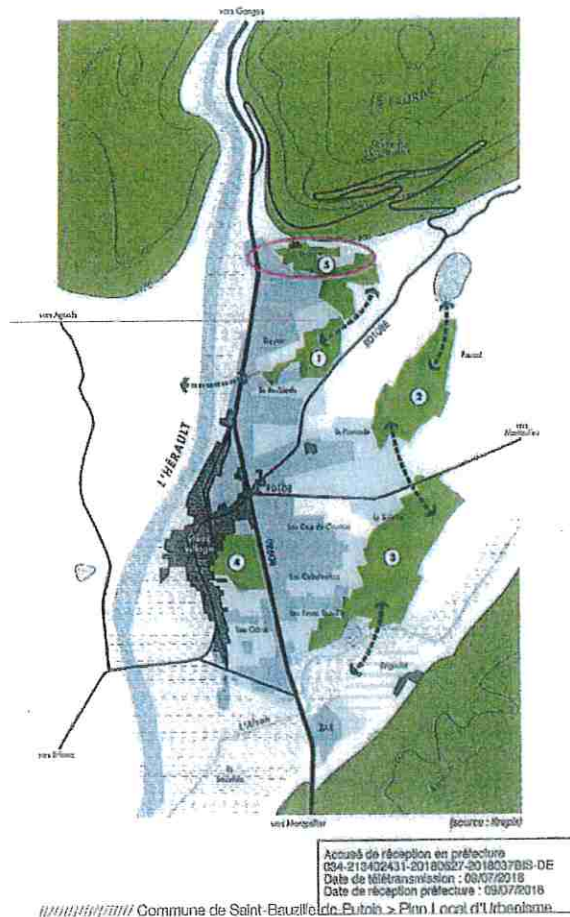
Extrait du PADD (le secteur « Lacoste » est indiqué en violet)

Cependant, une étude plus approfondie du PADD fait ressortir une contradiction flagrante : une autre cartographie de synthèse, située en page 20, semble cette fois-ci identifier, en surimpression, la zone couvrant les parcelles cadastrées 1788 et 1791 comme une zone verte constitutive de la « trame verte autour du village ».



La trame verte autour du village

- 1 - le Rieutord
- 2 - les Pouzolles
- 3 - la Tuilerie
- 4 - le Parc du Château
- 5 - Lacoste



Extrait du PADD (le secteur « Lacoste » est indiqué en violet)

Le PADD indique que le but de cette trame verte est de stopper l'urbanisation autour du hameau de « Lacoste » et que « les nouvelles limites urbaines du village tiennent compte de la sensibilité paysagère du site et des risques liés au mouvement de terrain accentués lors des épisodes cévenols ».

- Compte tenu de la situation, amplement développée ci-avant du secteur couvrant les parcelles cadastrées 1788 et 1791, il ne saurait y avoir sur ce même secteur une trame vouée à contenir l'urbanisation existant, puisque justement le secteur est totalement urbanisé, les parcelles de Monsieur PETIT demeurant les dernières dents creuses à urbaniser en priorité.

- Il est également nécessaire de mentionner que Monsieur PETIT a fait réaliser sur ses parcelles de très importants travaux de confortation et d'aménagement en 2016 pour prévenir toute érosion ou risque lié aux mouvements de terrain, comme en atteste Monsieur BREPSON, ingénieur et ancien expert construction près la Cour



Administrative d'Appel de MARSEILLE et près la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, le 27 mars 2018 (**PJ**).

Par conséquent, les parcelles cadastrées 1788 et 1791 ne sauraient être concernées par les objectifs de prévention des risques liés au mouvement de terrain, assignés à la trame verte.

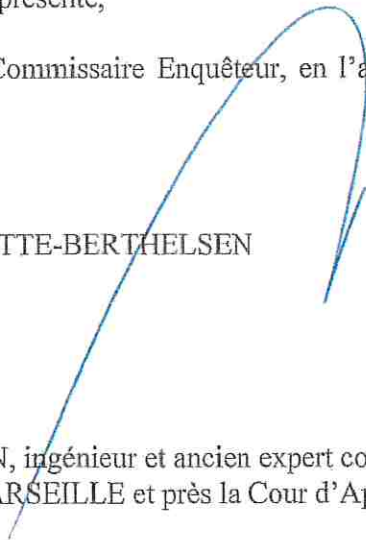
Pour les motifs exposés :

Cette classification en zone « N2h » des parcelles cadastrées 1788 et 1791 appartenant à Monsieur PETIT se trouve donc être entachée d'illégalité, et il y a lieu pour les auteurs du PLU de rectifier cette erreur en classant ces parcelles en zone constructible, ce qui doit conduire les auteurs du PLU à intégrer cette partie en zone « UD2 » qui est la zone urbaine limitrophe.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes respectueux sentiments.

Eric VALETTE-BERTHELSEN



PJ :

1 – Attestation de Monsieur BREPSON, ingénieur et ancien expert construction près la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE et près la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, le 27 mars 2018.

Maurice BREPSON
Ingénieur ETP
Ecole Supérieure des Travaux Publics
Conseil en Bâtiment et Travaux Publics
Ancien Expert Construction
Près la Cour Administrative d'Appel de Marseille
Ancien Expert Construction
Près la Cour d'Appel d'Aix en Provence
16, place aux Herbes
30700 UZES
Tél. : 04.66.58.59.46
brepson@bbox.fr

ATTESTATION

Je soussigné, Maurice BREPSON, Ingénieur Conseil en Bâtiment et Travaux Publics, Ancien Expert Construction près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, demeurant 16 Place aux Herbes – 30700 UZES,

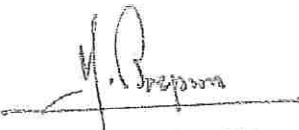
atteste que M. Jean-Marc PETIT demeurant – Auberge « la Patache » à SAINT ROMANS DE TOUSQUE – 48110 MOISSAC VALLEE,

a fait procéder, en 2016, par l'Entreprise Freyssinet France, domiciliée – 235, avenue de Coullins – Parc d'Activités de Gémenos – 13420 GEMENOS,

pour un montant TTC global et forfaitaire de 51 540,00 €, l'exécution d'ouvrages de soutènement par enrochements, du talus aval de la parcelle cadastrée Section E – 1242, dont il est propriétaire, au lieudit La Coste sur la commune de SAINT BAUZILLE DE PUTOIS – 34190.

A noter qu'à ces travaux de confortement, viennent s'ajouter, sur la plateforme à l'amont du talus conforté, des travaux d'aménagement effectués par l'Entreprise EURL Patrick PEYRIERE, domiciliée Chemin du Mas de Banal – 34190 SAINT BAUZILLE DE PUTOIS – pour un montant TTC global de 18 531,00 €.

Fait à Uzès, le 27 mars 2018


M. BREPSON