

## Saint Bazille de Putois - Urbanisme

---

**De:** AGRANIER Audrey <a.agranier@ville-pau.fr>  
**Envoyé:** jeudi 16 janvier 2020 14:26  
**À:** PLU  
**Cc:** audrey.agranier@gmail.com  
**Objet:** Observations famille AGRANIER - Enquête publique PLU  
**Pièces jointes:** famille AGRANIER enquête publique PLU.pdf

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Comme vu ensemble par téléphone ce jour, je vous communique ci-joint le rapport argumentaire concernant notre famille.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir l'assurance des mes respectueuses salutations,

**Audrey AGRANIER**

Responsable de mission Pilotage

Direction Sports et Education

HOTEL DE VILLE, PLACE ROYALE, BP 1508, 64036 PAU CEDEX





Audrey AGRANIER

[audrey.agranier@gmail.com](mailto:audrey.agranier@gmail.com)

[a.agranier@ville-pau.fr](mailto:a.agranier@ville-pau.fr)

64000 PAU

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Suite au projet de PLU de la commune de Saint Bazille de Putois, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mes observations qui sont conjointes à celle de ma mère, Marie-Jo AGRANIER, qui vous a déjà rencontré et vous rencontrera à nouveau le 16 janvier.

Nous sommes propriétaires conjointement (je précise que je suis enfant unique) des parcelles cadastrées 886, 1557, 1558, 1562, 1563 et 1565 suite au décès de mon père William AGRANIER le 22 août 2004.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous remercie par avance de l'attention et de la suite que vous donnerez à ces observations et réclamations.

Très cordialement,

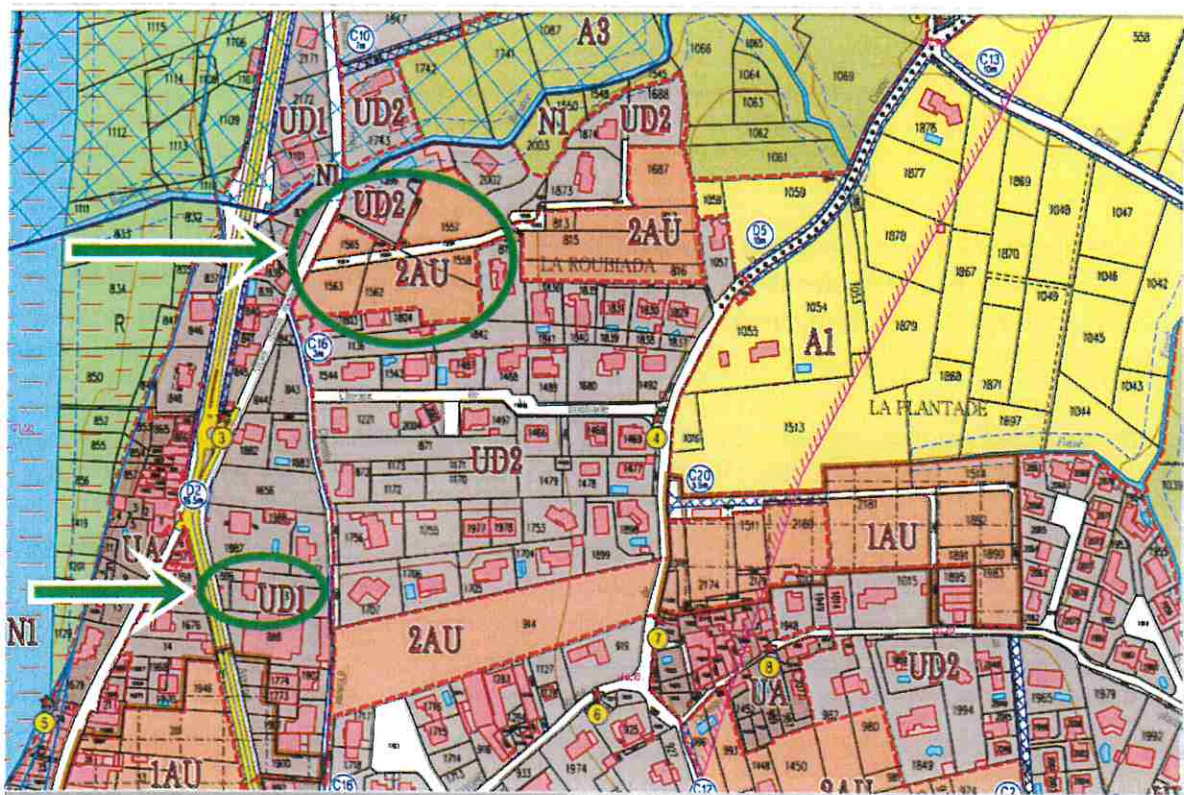
Audrey AGRANIER

Attaché principal territorial

## RECLAMATIONS CONCERNANT LE PROJET DE PLU

### Sur la zone dite "La Roubiada"

L'essentiel de nos réclamations porte sur la parcelle cadastrée 1557.



Nous avons bien compris que le motif initial du classement en 2AU relève de l'insuffisance des équipements nécessaires, notamment en matière d'assainissement et d'eau potable (réseaux voie publique) et porte aussi sur le questionnement en matière d'équipement propre à chaque opération (réseaux voies privées).

Le projet communal semble imposer un projet global par zone et non une urbanisation parcelle par parcelle. Ce qui suppose un opérateur unique du type promoteur. Néanmoins nous tenons à rajouter que l'opérateur unique peut tout à fait être... nous-mêmes. Monsieur le Maire, qui connaît notre famille, sait parfaitement que nous ne sommes pas de ceux qui assaillent la mairie pour faire payer par le contribuable des choses que l'on peut se payer par soi-même. Ainsi, en matière de réseaux, il nous semble tout à fait logique de supporter l'ensemble des dépenses afférentes si jamais nous avons un projet immobilier.

Il s'agirait là de toute façon d'un projet à moyen et long terme, car en ce qui nous concerne, nous n'avons aucun besoin urgent sur ces parcelles qui pour l'instant sont entretenues par un agriculteur de la commune de Montoulieu aux fins de son activité, lui-même n'ayant pas trouvé de solution sur sa propre commune. Ma mère vous fournira un constat d'huissier attestant de l'entretien de ces parcelles, qui ne sont ni "délaissées", ni "en friche", comme il est dit dans le dossier de PLU ! Les termes nous semblent un peu insultants...

**Ceci étant dit, le classement en 2AU de la parcelle 1557 nous pose problème.**

En effet nous considérons que cette parcelle doit être classée en UD2.

En voici les raisons :

- Incohérence du découpage

Toutes les parcelles situées au sud de la voie privée qui traverse notre zone 2AU (*cette voie est une copropriété privée entre notamment les familles AGRANIER, DESFLEUR, CIRIBINO, ce qui ne ressort absolument pas dans les documents du PLU qui laissent croire que c'est un chemin public communal de type rural*) sont classées 2AU, en revanche toutes les parcelles au nord de cette voie privée sont en secteur UD2 sauf la parcelle 1557, exception qui n'est pas justifiée dans le rapport de présentation alors qu'elle devrait l'être.

La portée même du secteur UD2 dans le règlement est celle-ci "secteur urbain délimitant les quartiers récents inachevés" (dont la Roubiada). La frange comprise entre le ruisseau et la voie privée comporte 6 parcelles, donc 5 ont été bâties, la dernière (la 1557) correspond bien au caractère d'inachèvement convoqué dans le règlement du PLU.

Le classement en zone 2AU est fondé sur une approche trop frustrante, purement foncière, qui se contente d'englober tous les terrains non bâtis et de compter des mètres carrés, là où l'analyse aurait dû considérer que la frange comprise entre le ruisseau et la voie forme une unité paysagère propre, dont la cohérence veut que la dernière parcelle à bâtir le soit sur le modèle ayant prévalu jusqu'ici dans cet espace, celui d'une urbanisation diffuse de villa.

De plus, compte tenu de la nature strictement privée du chemin central, la parcelle 1557 est totalement enclavée et n'est pas desservie par une voie publique, contrairement aux autres qui débouchent à l'Ouest sur "l'ancien chemin de Ganges".

- Projet individuel et social

Ma mère, qui aura 72 ans en février prochain, habite la maison située sur la parcelle 886 (zone UD1) (voir photo ci-après). Il s'agit d'une villa d'ouvrier, construite dans les années 50/60, coincée entre d'une part la grande propriété des parcelles 1987 et 1821 (même famille : le père et le fils – ce sont des villas en N+1) et l'usine de bas dite "Rouvière" située sur la parcelle 888 (bâtiment d'une grande hauteur compte tenu de son usage industriel).

Le bâtiment consiste en une habitation T4 (1 séjour et 3 chambres - mais avec des pièces très petites) à laquelle est adossé un garage, lequel est adossé lui-même contre le mur en pierre qui clôt la propriété au nord (on voit le toit en tôle de couleur rougeâtre sur la photo).



Cette maison qui a été construite "à la main" par mes grands-parents paternels n'est pas aménageable si jamais nous devons respecter des normes PMR, par exemple si ma mère venait à avoir des problèmes de santé (je rappelle qu'elle va avoir 72 ans et que je suis sa fille unique).

L'étroitesse des couloirs et des portes, couplée à la petitesse des pièces, conduirait à abattre l'intégralité des cloisons et à passer d'un T4 à un T2. Autant dire que la valeur du bien diminuerait considérablement. Outre le fait que la maison est surélevée (il y a plusieurs marches pour atteindre les 2 portes d'entrée) et qu'il faudrait aussi établir des rampes inclinées.

Ce qu'on ne voit pas sur la photo, c'est que la moitié Est du terrain est fortement en pente et que le "chemin d'Emma" qui constitue la bordure Est, est en surélévation de type N+2 par rapport à la maison. Construire une 2ème maison sur cette partie de terrain serait une opération difficile, et aboutirait par ailleurs à la destruction de nombreux arbres fruitiers (figuiers, cerisiers, pêchers) qui sont un des atouts de cette parcelle (notamment dans le contexte d'urgence environnementale qui est le nôtre).

Notre projet serait donc d'utiliser la parcelle 1557 de la Roubiada pour construire une maison normée PMR, qui à court/moyen terme pourrait être le domicile de ma mère, et à plus long terme le mien (étant fille unique, et n'ayant pas d'enfants - par choix -, il faudra bien que j'assure moi-même mes vieux jours et que j'anticipe sur une éventuelle situation de dépendance).



La parcelle 1557 est également très pentue, du Sud vers le Nord.

Aussi, compte tenu de cette pente, du ruisseau situé au nord et de la présence du voisinage, nous considérons que la partie Nord de la parcelle n'est pas constructible et que seule la partie "haute" du terrain peut faire l'objet d'un projet (rectangle jaune sur la photo ci-dessus).

J'ajoute également que dans les propositions que nous avons déjà reçues de promoteurs (car dès le décès de mon père nous avons été démarchées), jamais la parcelle 1557 n'était comprise. Seules les autres parcelles de la zone projetée 2AU étaient mentionnées, car elles sont parfaitement plates, viabilisées via les réseaux privés situés sous le chemin privé central et raccordées à une voie publique.

**Pour l'ensemble de ces raisons, nous souhaitons que la parcelle 1557 soit classée UD2 et considérons que le classement en 2AU est une erreur manifeste d'appréciation.**

L'insuffisance des réseaux d'eau et d'assainissement ne peut légitimement être invoquée pour la construction d'une seule maison individuelle sur ce terrain, qui peut se raccorder sur les réseaux privés existants, sans avoir un caractère abusif (rien de tel ne pouvant être déduit des annexes sanitaires jointes au PLU mis à l'enquête).

**Nous prions donc Monsieur le Commissaire enquêteur d'inviter la municipalité à modifier le zonage et à faire passer la limite de la zone 2AU le long du chemin privé au sud de la parcelle 1557.**

