

Thomas FERRANT – Florence MOLERES
AVOCATS A LA COUR

Emails : | contact@cabinetarcc.com
flo.moleres@gmail.com

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Monsieur VIGNACQ
Mairie de Belin Béliet
29 avenue Aliénor
33 830 BELIN-BELIET

Bordeaux, le 29-10-2018

Lettre recommandée avec accusé de réception n°1A 136 983 7902 0°
+télécopie au numéro 05 56 88 01 25

Dans toute correspondance, merci de noter notre n° de dossier

Affaire : Madame DUCAUD / Commune de BELIN BELIET
Nos Réf. : DUCAUD 001- 1071 – FM2 /FM2

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous intervenons dans l'intérêt de Madame Antoinette DUCAUD SAUMANDE, propriétaire de la parcelle cadastrée BK 52, située 1 route des Sables à Belin Béliet.

Elle avait mandaté sa fille, Madame Nathalie DUBOS qui s'est déplacée samedi 20 octobre 2018 à la Mairie pour vous rencontrer et vous présenter les observations de sa mère.

Reste que par la présente, Madame DUCAUD SAUMANDE entend vous présenter ses observations complémentaires concernant le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Belin- Béliet.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit que la parcelle de Madame DUCAUD devra être classée en zone Up.

Il s'agit d'un secteur constructible de la Commune de BELIN BELIET.

Toutefois, la quasi-totalité de la parcelle est grevée d'un pastillage particulier, à savoir d'espaces verts à protéger.

Par application des règles que nous rappellerons plus avant, ce pastillage a pour effet de rendre le terrain de Madame DUCAUD inconstructible.

CABINET ARCC
Maitre Thomas FERRANT
Avocat

DEA Droit Public
DESS Droit des collectivités
territoriales

102 Cours du Maréchal Juin
 33 000 Bordeaux

Tel : 05 35 54 56 28

Tel 2 : 05 35 54 56 31

Fax : 05 57 22 93 77

Email : contact@cabinetarcc.com

Case 213

Maitre Florence MOLERES
Avocat

DEA Droit Privé Général
DESS Droit de la vigne et du vin
MASTER 2 Droit de l'urbanisme
Construction Immobilier

14 rue Toulouse Lautrec
 33 000 Bordeaux

Tel : 05 56 02 25 03

Fax : 05 56 79 19 66

Case 66

AVOCATS A LA COUR

Ce classement n'est ni compréhensible ni acceptable.

Comme vous le savez, la Maire de BELIN BELIET a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le Plan local d'urbanisme en cours de révision susvisé et vous avez été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

Nous vous adressons, dès lors, le présent courrier, afin que vous émettiez un avis défavorable sur le projet, ou du moins que vous émettiez des réserves ou recommandations opposables à la Commune de BELIN BELIET.

1. Présentation de la parcelle BK 52.

Il s'agit d'une parcelle située dans le Bourg de BELIN-BELIET d'une contenance de 4456 m² qui longe la route des sables et qui fait l'angle avec la route de Bayonne.

Il s'agit d'une zone urbanisée du centre de la Commune, desservie par deux voies publiques.

Elle comporte une maison édifiée en 1992 sans caractéristique architecturale particulière qui est entourée d'un terrain composé à l'angle des deux voies publiques par une zone enherbée.

La parcelle ne dispose d'aucun attrait paysager typique ou remarquable.

Elle n'a, en effet, ni jardin remarquable, ni parc paysager et ne comporte aucune construction ancienne.

* * *

2. Le droit applicable en matière de classement des zones en espaces verts à conserver.

Comme indiqué, la parcelle en cause est classée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme en zone Up.

Toutefois, la Commune de BELIN BELIET a décidé d'opérer un pastillage particulier en considérant que sur cette parcelle, il y avait des espaces verts à préserver.

Cette notion d'espaces verts à préserver se retrouve au sein du rapport de présentation de la Commune de BELIN BELIET en ses pages 278 et 279.

On peut d'ailleurs relever l'absence de précision concernant l'origine juridique du pastillage évoqué.

Simplement, il ressort des différents documents du Plan Local d'Urbanisme, que ces espaces verts à préserver ne sont aucunement des emplacements réservés.

Le règlement prévoit la protection de ces espaces à l'article 13.

Dès lors, si on suit l'article Up13 applicable à la parcelle en cause, il est noté :

« Les espaces verts identifiés aux documents graphiques, comme espaces verts à préserver, doivent être conservés ou aménagés en espaces verts. »

Plus loin, il est indiqué :

« L'espace vert à préserver indiqué aux documents graphiques sont soumis à des conditions particulières :

- pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associée à une forme d'urbanisation (coupure verte, parcs) et pour préserver les enjeux environnementaux (prairies, stations floristiques), ces espaces sont inconstructibles ;

- abattage d'arbres, mouvements de sol et toute intervention n'est admise qu'à condition de participer à la gestion ou à la mise en valeur du site et de son caractère paysage et naturel. »

Par suite, le pastillage en cause rend inconstructible la parcelle, alors même qu'elle se situe en secteur urbain.

* * *

3. L'incohérence du classement projeté

Il ressort du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en page 12, que le Plan Local d'urbanisme doit, concernant les orientations en matière de paysage et de cadre de vie, préserver et valoriser des espaces paysagers entrant dans la composition urbaine et participant à l'augmentation de la couverture végétale du bourg en prolongeant l'identité paysagère locale (parcs et jardins remarquables, airiaux, espaces naturels de vallées affluents de la Leyre).

Comme il l'a été indiqué précédemment, la parcelle BK 52 ne dispose ni de parcs ou de jardins remarquables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoit, en page 15, une augmentation démographique de 1, 70 % par an, soit 92 habitants supplémentaires par an en moyenne, nécessitant de prévoir et d'anticiper les besoins en logements qui sont estimés à la création de 50 logements neufs par an, en moyenne.

Le classement de la parcelle en « Espace Vert à conserver » est manifestement injustifié puisqu'il ne répond pas aux orientations prévues dans le PADD. Il est inadmissible de rendre inconstructible une parcelle située en zone urbaine alors même que la Commune prévoit la nécessité de créer plus de 50 logements neufs, par an.

Vous devez donc apprécier la pertinence des classements opérés par la commune de BELIN BELIET à la fois par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durable mais également à l'aune de la réforme issue de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (GRENELLE 2).

Les objectifs en matière foncière sont très clairs :

- freiner l'étalement urbain
- encourager la densification des zones urbaines bien desservies en équipements publics

Il apparaît, dès lors, incohérent de classer une parcelle qui est, à ce jour, constructible, située en plein centre, desservie par deux voies publiques et ne présentant aucun parc ou jardin remarquable, en « Espace Vert à conserver ».

En réalité, il semble que le zonage ait subi une erreur d'appréciation puisque la zone « d'ESPACE VERT A CONSERVER » n'aurait pas du inclure la parcelle BK n° 52.

Il est loisible d'ailleurs de constater qu'au sein des pages 278 et 279 du rapport de présentation, il n'est nullement justifié les raisons pour lesquelles les ensembles de parcs et jardins associés des demeures, situés au sein de la zone Up, devraient être classés en espaces verts à préserver.

Le rapport de présentation se contente d'indiquer que l'ensemble des dispositifs de protection des espaces verts urbains a permis de constituer une trame verte urbaine constitutive de la qualité des paysages et du cadre de vie local.

A partir du moment où la parcelle est classée en zone urbaine, il serait quel que peu paradoxale de la rendre totalement inconstructible en déterminant des espaces verts à préserver.

L'absence de justification au sein du rapport de présentation rend le règlement injustifié.

Raison de plus de conclure à la suppression de ce pastillage illégal.

* * *

4. Conclusions

Le Projet de Plan local d'urbanisme de la Commune de BELIN BELIET devra donc forcément justifier un avis défavorable de votre part et ce, pour les raisons suivantes :

- la Commune de BELIN BELIET désire modifier la destination de la parcelle BK 52 sans respecter ses qualités intrinsèques. Cette parcelle est urbanisée et doit pouvoir le rester afin de respecter les orientations du PADD relatives à l'anticipation de l'augmentation démographique et à la densification du tissu urbain. L'absence de tout parc ou jardin remarquable ne justifie donc pas son classement en « Espace Vert à conserver ».

- le classement en « espace vert à conserver » ne remplit, au surplus, pas les conditions de l'article 13 du règlement. Il sera rappelé que les espaces verts à conserver sont déclarés inconstructibles et ce « pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associé à une forme d'urbanisation (airial, coupure verte, parc) ». Or la parcelle BK n° 52 ne dispose d'aucun parc ou jardin remarquable, ni d'essence d'arbre typique ou d'ensemble d'arbres de qualité particulière.

Pour l'ensemble des raisons qui viennent d'être évoquées, Madame DUCAUD SAUMANDE sollicite qu'un avis défavorable soit rendu à l'édiction du Plan Local d'urbanisme de la Commune de BELIN-BELIET, ou du moins que l'intégralité des griefs qui sont mentionnés soient contenus dans les réserves ou recommandations que vous ferez, à un éventuel avis favorable.

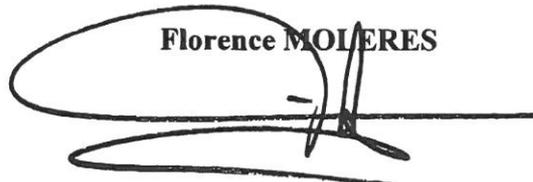
Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de nos sentiments distingués.

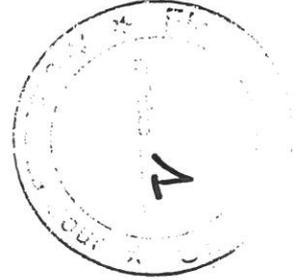
~~Thomas FERRANT~~



Pièces jointes : photographies

Florence MOLERES



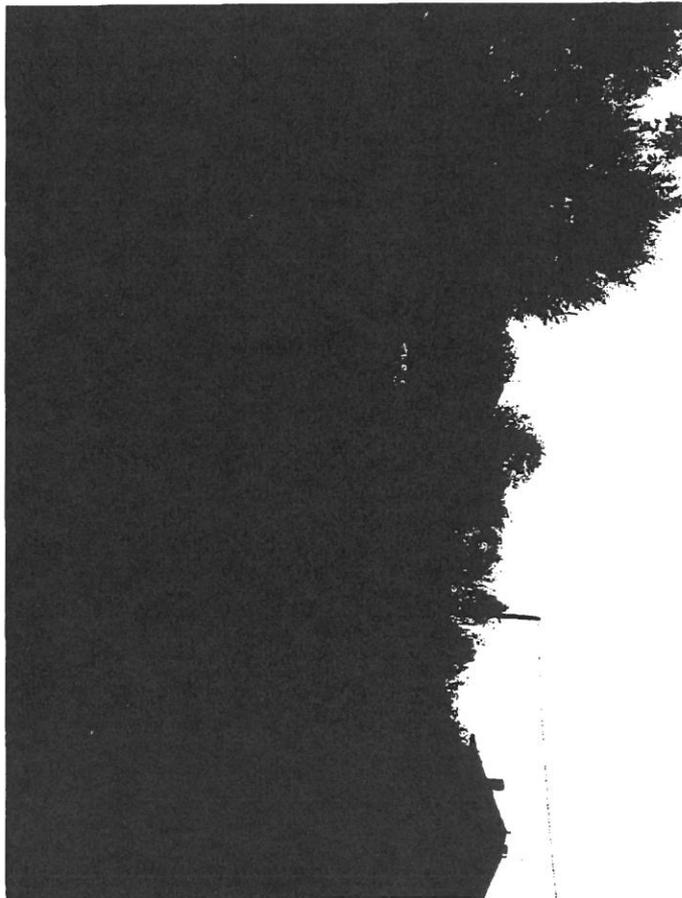


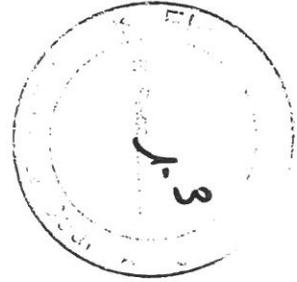
Maitre Florence MOLIERES
AVOCHAT
14 Rue Trudaine Lairee - 33000 BORDEAUX
Tél. 05 56 02 25 03 - Fax 1 03 56 79 19 66





Maitre Florence MOIERES
AVOCAT
14 Rue Toulouse Lautrec - 93000 BONDY (93)
Tel: 05 56 02 25 03 - Fax: 05 56 79 19 06





Maitre Florence MOLES
AVOCAT
14 Rue Toulouse Lautrec - 33000 BORDEAUX
Tel: 05 56 02 23 03 - Fax: 05 56 79 19 66

