

annexe 91

Fernand **BOUYSSOU**
Professeur agrégé de Droit Public
Avocat honoraire

Avocats associés ■

Sandrine **BOUYSSOU**
Diplômée de l'Institut d'Études Politiques
et de l'Institut de Droit Public des Affaires
DESS Urbanisme & Construction
Spécialités :
Droit Public
Droit de l'Urbanisme

Christine **TEISSEYRE**
DEA Droit Privé
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Expropriation

Frédéric **DUNYACH**
DEA Droit Public
DESS Droit Processuel
Spécialités :
Droit public
Droit de l'Urbanisme

Arnaud **IZEMBARD**
Docteur en Droit Public
DEA Politiques Publiques
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Environnement

Thomas **SIRE**
DEA Droit des Contrats Privés & Publics
DESS Urbanisme & Construction

Noémie **LECARPENTIER**
MASTER II de Contentieux Public

Avocats ■

Martin **LESCARRET**
MASTER II
Droit de la Santé et de la Protection Sociale
DU Droit & Pratique de l'Urbanisme

Agnès **EVANO**
DEA Finances Publiques et Fiscalité

Maylis **ABADIE-DE MAUPEOU**
Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Paul-Louis **BONNEL**
MASTER II de Droit Public des Affaires
DU Droit de L'Union Européenne

ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER ÉCRIVEZ

Monsieur Joseph PICO
Commissaire Enquêteur
Mairie de Saint-Sulpice-et-Cameyrac
21, avenue de l'Hôtel de Ville
33450 Saint-Sulpice-et-Cameyrac

Toulouse, le 30 décembre 2019

LRAR n°1A 161 764 0621 8

Mail : mairie@saintsulpiceetcameyrac.fr

Réf : 1911288 GFA FAYE ET FILS / COMMUNE DE SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC

Objet : élaboration du PLU de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac
Observations à l'enquête publique

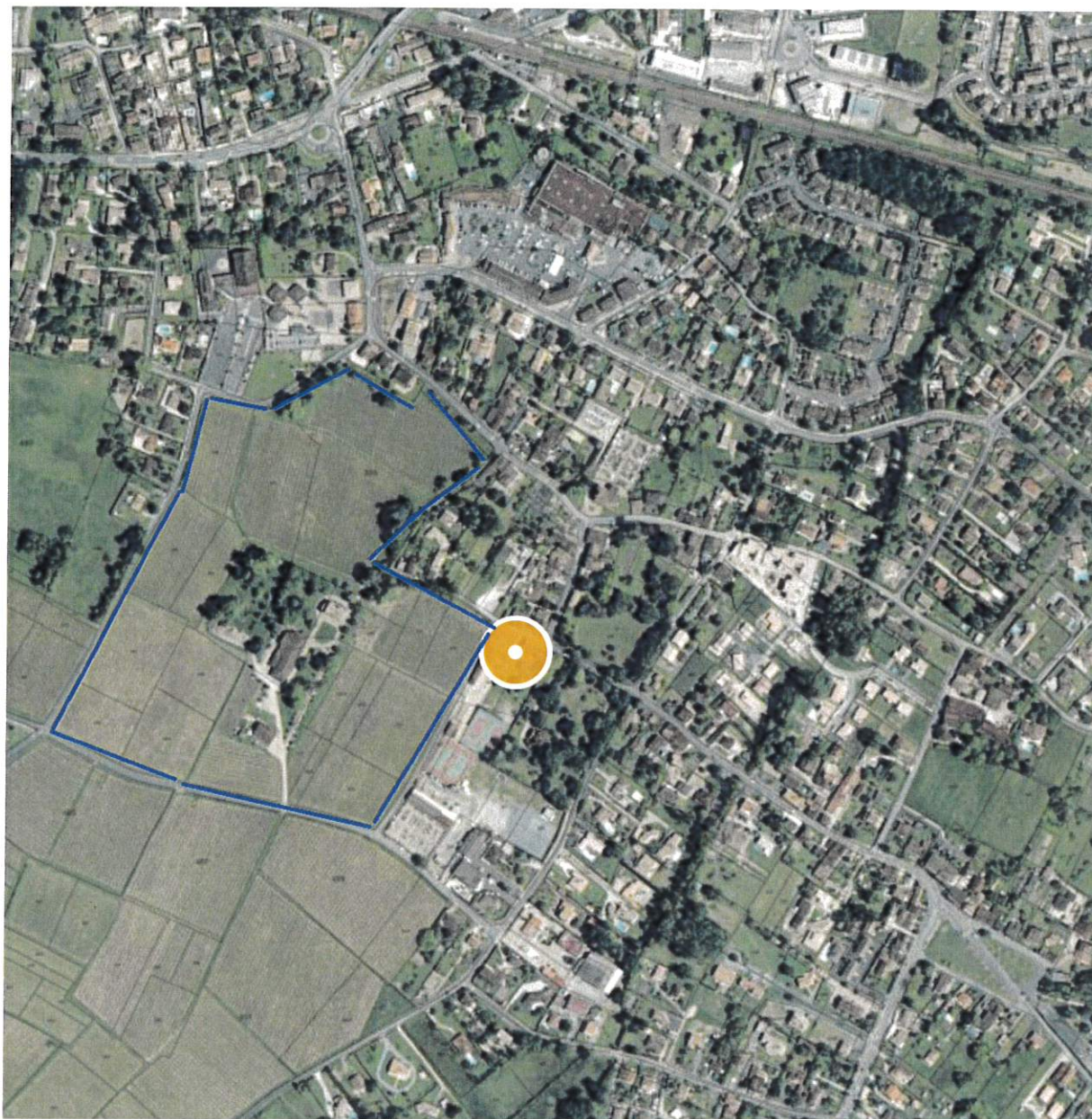
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac, j'ai l'honneur d'intervenir auprès de vous, à la requête du GFA FAYE ET FILS, composé de Messieurs Alain et Hervé FAYE, lesquels souhaitent, par mon intermédiaire, formuler les observations suivantes.

Le GFA FAYE ET FILS est propriétaire du domaine viticole dénommé « *Château Laville* » composé des parcelles suivantes :

B385, B386, B389 B388, B387, B1102, B1104, B1105, B372, B373, B371, B370, B375, B1013, B1014, B374, B376, B377, B2074, B379, B382, B381, B380.

Cet ensemble foncier constitue une véritable enclave viticole au sein d'un espace urbanisé circonscrit par, au sud, la route de Laville, à l'est, la rue de Vilotte et la rue de Lacroix, au nord par l'avenue de Maucaillou, et à l'ouest, par la route de Montussan.



Depuis quelque temps déjà, les membres du GFA FAYE ET FILS qui exploitent cet ensemble viticole, ont fait part à la municipalité de leur volonté de cesser leur activité.

Dans cette optique, et compte tenu de la situation particulière de cet ensemble foncier, ils ont sollicité le classement de tout ou partie de cet ensemble en zone constructible.

Ils ont constaté, à la lecture du projet de PLU arrêté par le conseil municipal que cet ensemble foncier avait été maintenu en zone agricole.

Par la présente, le GFA FAYE ET FILS, représenté par Messieurs Alain et Hervé FAYE, entendent démontrer que leur demande n'est pas urbanistiquement incohérente.

➤ LA DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE DE CET ENSEMBLE FONCIER N'EST PAS INCOMPATIBLE AVEC LE SCOT

La commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac est couverte par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 2 décembre 2016.

Ce document supra-communal identifie cet ensemble foncier comme un terroir viticole à préserver et à valoriser (A5).

Cependant, la demande de déclassement de toute ou partie de cette unité foncière ne saurait contrarier les orientations et les objectifs du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, et ce, pour les raisons suivantes.

Selon une rhétorique aujourd'hui bien connue des praticiens, les collectivités se retranchent bien souvent derrière les prescriptions ou recommandations des SCOT, lorsqu'il en existe un, pour justifier l'impossibilité juridique de procéder au classement demandé par le particulier propriétaire.

Il va être démontré que la demande de classer en zone constructible toute ou partie de cette unité foncière ne nuit pas à la sécurité juridique du futur PLU et reste parfaitement compatible avec les orientations du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

A titre liminaire, et afin de bien comprendre ce qui va suivre, il est utile de revenir brièvement sur l'articulation juridique entre les SCOT et les PLU.

En application des dispositions de l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit effectivement être compatible avec le SCOT.

L'article L142-1 du même Code précise, au surplus, que la compatibilité du PLU doit se faire avec les documents d'orientation et d'objectifs du SCOT.

Pour rappel, la compatibilité s'oppose à la conformité en ce qu'elle est censée admettre une non-concordance entre les dispositions du SCOT et les dispositions retenues par les auteurs du PLU. (**Voir par exemple Cour administrative d'appel de Lyon 25 juin 2013, commune de Lathuile n°13LY00595 ; Cour administrative d'appel de Bordeaux 26 novembre 2009, commune de Saint-Aubin-de-Médoc n°08BX00500**)

Aussi, contrairement à une fausse idée commune, le rapport de compatibilité peut donc tolérer une certaine contrariété entre la norme supérieure et la norme inférieure, ce que n'autorise pas le rapport de conformité.

En pratique, la question est souvent posée de savoir quel peut être le degré d'écart autorisé avec le SCOT.

Sur ce point, l'analyse de la jurisprudence montre que la dissonance doit toujours avoir un caractère limité, le critère étant celui de l'absence de remise en cause des

objectifs poursuivis par le SCOT (**Cour administrative d'appel de Douai, 29 septembre 2016, commune de Porquéricourt n°15DA01528**).

Compte tenu des nombreuses fausses idées véhiculées autour de cette notion de compatibilité, par un arrêt récent (**Conseil d'État, 18 décembre 2017 n°395216**), le Conseil d'État a précisé la portée de l'obligation de compatibilité du plan local d'urbanisme avec le schéma de cohérence territoriale, ainsi que l'étendue du contrôle du Juge sur ce point.

C'est donc bien une lecture globale et non une lecture pointilleuse du document d'orientation d'objectifs qui doit prévaloir, lorsqu'il s'agit d'apprécier la compatibilité d'un PLU avec un SCOT.

En outre, s'il est incontestable que l'efficacité du document d'orientations et d'objectifs du SCOT repose pour une bonne part sur sa portée normative, c'est-à-dire sa capacité à lier juridiquement ses destinataires, c'est sans oublier la question de l'autonomie communale, autrement celle de la libre administration des collectivités territoriales visée à l'article 72 de la Constitution.

Comme l'indique un auteur avisé dans son commentaire sur une décision rendue par la Cour administrative d'appel de Lyon (**CAA de Lyon 8 novembre 2011, société INVESTISSEMENTS INTERNATIONAUX ET PARTICIPATIONS AJDA 2011 page 393**), en prenant appui sur la décision du Conseil Constitutionnel du 7 décembre 2000, « *c'est parce qu'ils n'ont vocation qu'à établir des orientations générales avec lesquelles les PLU sont dans un simple rapport de compatibilité que les SCOT ne sont pas jugés comme instaurant une hiérarchie entre collectivités territoriales* ».

Et c'est en se fondant sur ces principes essentiels que le SCOT a une portée normative limitée.

Le document d'orientations et d'objectifs dudit SCOT est composé de normes générales fixant des **objectifs** (normes juridiques exprimant un but que le destinataire de la norme doit s'efforcer d'atteindre par l'emploi de ses habilitations, tout en bénéficiant d'une marge de manœuvre pour déterminer les moyens à atteindre), et des **orientations** (normes juridiques exprimant une direction que le destinataire de la norme doit s'efforcer d'emprunter par l'emploi de ses habilitations, tout en bénéficiant d'une marge de manœuvre pour déterminer les moyens de l'atteindre).

Autrement dit, le SCOT ne peut être prescriptif et les auteurs des plans locaux d'urbanisme ne doivent pas se sentir liés par cette norme supra communale dont la compatibilité avec le document de planification urbaine s'apprécie simplement en termes de compatibilité et non de stricte conformité.

A ce sujet, je citerai un arrêt fondamental en la matière qui, dans un considérant de principe, traduit, à lui seul, tout ce qui vient d'être précisé :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la zone II NAa créée par le plan d'occupation des sols révisé de la commune de Balma se situe à l'intérieur de la « coupure verte » de la vallée de l'Hers prévue par le schéma directeur ;

Que, si ce schéma prévoit que les « coupures vertes (...) devront être inscrites dans les plans d'occupation des sols qui en assureront la protection intégrale », ces dispositions ne sauraient avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité des plans d'occupation des sols aux prescriptions du schéma directeur en ce qui concerne les coupures vertes ;

Qu'en se fondant sur ces dispositions pour estimer que le classement de la zone II NAa du plan d'occupation des sols révisé de la commune de Balma était incompatible avec les orientations du schéma directeur alors que la superficie de la zone, rapportée à la superficie totale du territoire de la commune situé dans la coupure verte, est très faible, la cour a entaché son arrêt d'erreur de droit ». (Conseil d'État 10 juin 1998 SA LEROY MERLIN n°176920)

Ainsi donc, et en procédant à une appréciation globale des différents objectifs du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, rendre constructible tout ou partie des terrains précités, aujourd'hui identifiés en zone agricole dans le projet de PLU arrêté, ne remettra pas en cause les objectifs poursuivis par les auteurs du SCOT et ne fragilisera donc pas le futur plan local d'urbanisme.

 LA DEMANDE EST COHERENTE PAR RAPPORT A L'ORGANISATION URBAINE VOULUE PAR LES AUTEURS DU SCOT.

L'organisation urbaine voulue par les auteurs du SCOT fixe comme priorité de définir les conditions d'un développement urbain maîtrisé et équilibré fondé sur trois principes complémentaires :

- ✓ « Le centrage du développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace ;
- ✓ La maîtrise et la structuration des territoires périphériques autour des centralités relai déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement ;
- ✓ **Le renforcement des centres bourgs et des corps de villages dans les bassins de vie** ». (Page 24 du DOO du SCOT).

Les bassins de vie visés par les auteurs du SCOT constituent, sous un visage rural, les territoires de diversité, tant d'un point de vue des paysages qu'ils offrent que des situations urbaines qu'ils présentent.

« Dans ce contexte, l'enjeu est de maîtriser le développement des communes plus éloignées, et renforcer les centralités relai-local, qui jouent un rôle

essentiel dans la structuration des bassins de vie tout en préservant le cadre des paysages ruraux. » (Page 26 du DOO)

LA COMPATIBILITE DE LA DEMANDE AVEC LA LOGIQUE DE PROMOUVOIR UNE POLARISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN.

Les auteurs du SCOT se sont inscrits dans la logique spatiale contemporaine qui « *implique une forte polarisation du développement urbain **dans et autour des espaces urbains existants, et en particulier à proximité de l'offre en transports collectifs, services, commerces et équipements*** » (Page 30 du DOO).

L'idée-force est bien évidemment de reconstruire la ville sur elle-même, et donc de favoriser le développement de l'urbanisation dans des espaces interstitiels parfaitement desservis, proches des commodités et offrant une proximité avec le centre bourg.

L'ensemble foncier objet de la demande de reclassement en zone constructible offre toutes ces garanties.

Il constitue un espace interstitiel ceinturé sur trois de ses côtés de zone urbanisée.

Sur sa partie Est, il confronte une vaste zone d'équipements publics.

Il est limitrophe du centre bourg historique classé en zone UA dans le projet de PLU actuel.

Sur sa partie Nord et Ouest, il est contigu à de vastes zones d'habitats pavillonnaires qui se sont développées ces quarante dernières années tout autour de cet ensemble viticole.

Il s'agit donc bien d'un espace interstitiel ayant vocation à muter, car parfaitement desservi par les réseaux, la voirie, et situé à proximité immédiate des services publics, des commerces et des équipements publics.

La demande portant sur le reclassement de ces terrains en zone constructible est donc parfaitement compatible avec les orientations et les objectifs fixés par les auteurs du SCOT portant sur les conditions d'un développement urbain polarisé et équilibré.

LA DEMANDE NE PORTE PAS D'ATTEINTE AU PRINCIPE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES.

A l'échelle du SCOT, ses auteurs se sont fixés comme objectif de protéger 120 000 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers au titre desquels on retrouve 25 000 hectares de terroir viticole protégé (A5).

A l'échelle du territoire du SCOT, l'unité foncière objet de la demande de reclassement représente **0,048%** des terroirs viticoles protégés identifiés par les auteurs du SCOT.

Autant dire que la superficie de cet ensemble foncier est insignifiante à l'échelle globale du SCOT, de sorte que la demande de déclassement ne saurait contrarier de manière substantielle les objectifs poursuivis par les auteurs du document supra-communal.

S'il est incontestable que les auteurs du SCOT se sont fixés comme objectif de préserver et de valoriser les terroirs viticoles, c'est toutefois sous réserve que cette préservation soit cohérente avec la typo-morphologie urbaine existante.

Conscient des difficultés de cohabitation des zones urbaines avec des activités agricoles et viticoles, les auteurs du SCOT ont prévu la possibilité de faire muter certains espaces viticoles :

« Le changement de destination de parcelles et leur ouverture à l'urbanisation, lorsqu'elles sont limitrophes de parcelles agricoles ou viticoles, et susceptibles de générer à plus ou moins long terme des conflits d'usage et des nuisances liées à l'activité agricole et viticole.

Pour, à la fois réduire ce type de conflit d'usage et limiter les nuisances liées à l'exploitation agricole, dès lors que dans un document local d'urbanisme, des parcelles viticoles font l'objet d'un changement de destination au bénéfice d'un projet d'urbanisation ou d'extension de zone résidentielle ou économique, il est demandé de créer une bande boisée, arborée ou de haie d'au moins 10 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces non bâtis ». (Pages 47 et 48 du DOO)

Force est donc de constater que les auteurs du SCOT permettent la mutation des espaces viticoles en zone d'urbanisation lorsque le terroir en question - comme c'est le cas en l'espèce - se trouve à proximité immédiate de zone urbanisée. Et ce d'autant plus, lorsque les exploitants ont décidé de cesser l'exploitation vitivole.

Nul de disconvient qu'au cas particulier l'ensemble foncier dont le GFA FAYE ET FILS est propriétaire constitue une véritable enclave viticole au sein d'un espace urbanisé qui n'est pas sans poser quelques conflits de voisinage, notamment lorsqu'il s'agit de procéder au traitement phytosanitaire des vignes.

L'actualité la plus récente (arrêtés municipaux portant interdiction d'épandage de produits phytosanitaires aux abords des zones habitées) met en exergue ces conflits d'usage qui sont bien réels lorsque l'urbanisation, essentiellement à destination d'habitations, s'est développée tout autour d'exploitations agricoles.

Dans la mesure où aujourd'hui les exploitants de ce domaine viticole souhaitent prendre leur retraite, à défaut de pouvoir utilement et légalement limiter l'utilisation de produits phytosanitaires aux abords des zones urbanisées, il serait opportun de reconsidérer la destination principale de ce domaine en permettant sa mutation en zone

constructible, mutation qui au demeurant serait parfaitement cohérente avec les logiques spatiales contemporaines (reconstruire la ville sur elle-même) et compatible avec les différentes orientations du SCOT qui viennent d'être rappelées.

Ainsi donc, une approche globale du document d'orientations et d'objectifs du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise peut conduire les auteurs du PLU de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac à reconsidérer le classement actuel d'une partie du domaine Laville en zone constructible sans que cela ne fragilise de quelque manière que ce soit le futur document de planification urbaine locale.

➤ LA DEMANDE EST COHERENTE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Il va être démontré que la demande formulée par le GFA FAYE ET FILS consistant à rendre constructible tout ou partie de l'ensemble foncier précité est parfaitement compatibles avec les orientations du PADD et avec les équilibres du territoire.

LE PROJET URBAIN ET LES BESOINS FONCIERS IDENTIFIES.

Bien qu'il y ait une légère discordance entre les éléments chiffrés contenus dans le PADD et ceux avancés dans le rapport de présentation, il semble néanmoins que l'objectif démographique à échéance 2028 soit d'accueillir sur le territoire communal entre 5 897 et 6 000 habitants.

Sur la période 2017-2028, il s'agit donc d'accueillir 1 212 habitants supplémentaires.

Les auteurs du PLU affichent que cet objectif démographique inclut la production d'environ 550 logements sur cette même période.

Avec une densité moyenne affichée de l'ordre de 16 logements à l'hectare, le besoin foncier induit par ce développement démographique programmé est estimé à 34,4 hectares.

En appliquant un coefficient de rétention foncière de 6%, le besoin foncier global est estimé à 36,4 hectares.

Après avoir procédé à l'analyse des capacités de mutation et de densification dans les espaces bâtis, les auteurs du PLU ont indiqué que la capacité résiduelle de l'enveloppe urbaine constituée était d'environ 20 hectares de sorte que le besoin en extension urbaine, toujours pour de l'habitat, était de l'ordre de 17 hectares.

En premier lieu, si l'on se réfère au tableau des surfaces contenu dans le rapport de présentation (page 148), il ressort que la superficie totale des zones à urbaniser (AU) destinée à l'habitation s'élève à, à peine, 14 hectares au lieu des 17 hectares affichés, de sorte qu'il y a un déficit de 3 hectares pour satisfaire le projet urbain.

En deuxième lieu, une lecture attentive de l'analyse de la consommation d'espace et du potentiel de densification met clairement en évidence qu'entre 2005 et 2015, sur les 28,37 hectares urbanisés sur la commune - dont la majeure partie l'ont été pour la création de logements - 18,89 hectares (soit 76% des espaces artificialisés) ont impacté des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Autrement dit, culturellement, la construction de nouveaux immeubles à usage d'habitation se fait principalement sur des terres non artificialisées, c'est-à-dire naturelles, agricoles ou forestières.

L'analyse des capacités de mutation et de densification au sein de l'espace bâti a permis d'identifier 20,64 hectares encore disponibles décomposés de la manière suivante :

📍 8,29 hectares libres de construction en dent creuse,

📍 **12,35 hectares libres comme potentiel de divisions parcellaires.**

Soulignant que sur ces 20,64 hectares, il semblerait que 19,80 hectares ont été maintenus en zone constructible dans le PLU.

Tout l'équilibre, la pertinence et la sincérité de ce projet urbain reposent sur ces données.

Pour autant, les 12,35 hectares libres comme potentiel de division parcellaire peuvent interroger à la lecture du rapport de présentation.
--

S'il est effectivement aujourd'hui vertueux d'identifier et donc de dégager un maximum de foncier disponible au sein du tissu urbain constitué pour limiter la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers pour satisfaire les besoins exprimés par le projet, encore convient-il que ces surfaces identifiées puissent réellement permettre de satisfaire la demande en foncier.

Il n'est pas question ici de faire référence à la rétention foncière.

Ce point a été pris en considération par les auteurs du PLU.

Non, la critique porte principalement sur l'un des éléments essentiels du rapport de présentation, à savoir l'analyse du résiduel constructible qui pose une question pour s'assurer de la pertinence et de la cohérence du futur document d'urbanisme.

La surface retenue aux termes de cette analyse a permis de différencier dans les tissus urbains existants, les dents creuses (c'est-à-dire les parcelles non bâties enclavées entre deux parcelles bâties), et les hypothétiques divisions parcellaires (parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une division parcellaire visant à une plus grande densification du tissu urbain existant).

Cette logique de division parcellaire fait référence à la démarche de type BIMBY (build in my back yard).

Il s'agit d'un concept d'urbanisme, nouveau, qui a émergé ces dernières années, visant à la densification des espaces résidentiels pavillonnaires.

Il est né dans le cadre du programme de recherche français « *Villes Durables* » financé par l'Agence Nationale de la Recherche.

Le concept est le suivant : plutôt que de critiquer le modèle de la maison individuelle, archétype de l'habitat périurbain, le projet BIMBY vise à démontrer que les quartiers déjà constitués peuvent accueillir chaque année l'ensemble de la production de maisons individuelles par une densification douce et ainsi réduire l'étalement urbain.

Dans ce contexte, les collectivités territoriales sont amenées à repenser le mode d'action pour libérer du foncier et ainsi continuer à voir leur territoire se développer.

Le concept BIMBY désigne toute action ou démarche ayant pour objectif de favoriser la création de logements, dans les conditions suivantes :

- ❖ Sans étalement urbain, sur parcelles déjà bâties, sans démolition complète des habitations existantes ;
- ❖ **A l'initiative de l'habitant**, dans une démarche architecturale usagère respectueuse du voisinage et du projet commun de territoire ;
- ❖ **Orchestrée par les collectivités locales**, dans une démarche de développement territorial fédératrice et intégratrice des projets des habitants ;
- ❖ Sans spéculation foncière, dans le cadre d'une communication transparente sur les capacités de valorisation patrimoniale des biens.

Concrètement, la démarche opérationnelle consiste, pour une collectivité impliquée dans le projet **à associer les propriétaires de maisons individuelles à un projet de territoire** qui ne se saisit pas seulement de l'enjeu de l'urbanisation diffuse.

Il s'agit donc de partir des besoins réels des habitants, invités à rencontrer des architectes qui peuvent les conseiller pour densifier leurs parcelles.

Pour la collectivité, la démarche BIMBY lui permet de mettre en œuvre une densification douce et maîtrisée.

Mais attention, il ne suffit pas de brandir le concept BIMBY pour s'inscrire dans une véritable logique opérationnelle de division parcellaire voulue et portée par l'ensemble des habitants de la commune.

Si le futur PLU de Saint-Sulpice-et-Cameyrac se veut vertueux en termes de consommation d'espace, en s'appuyant sur la logique de division parcellaire au sein du tissu urbain constitué, encore fallait-il que les auteurs de ce document d'urbanisme s'inscrivent dans une véritable démarche tout au long du processus d'élaboration du PLU en associant étroitement la population afin de sonder les propriétaires fonciers sur leurs réelles intentions en la matière.

Traditionnellement, des ateliers thématiques doivent être menés tout au long du processus de concertation pour identifier les besoins réels des habitants, les inviter à rencontrer les architectes qui peuvent ainsi les conseiller pour densifier leurs parcelles.

Aucune démarche de ce type n'a été entreprise en l'espèce.

La logique des divisions parcellaires devant hypothétiquement générer du foncier pour l'accueil de nouvelles constructions à destination d'habitations ne doit pas être virtuelle.

La réalité de cette démarche s'inscrit dans le volontariat des habitants, ce qui est loin d'être le cas en l'espèce.

On peut donc raisonnablement s'interroger sur la sincérité des résultats de l'analyse qui ne retient pas moins de 12,35 hectares de foncier potentiellement disponibles à travers des divisions parcellaires, soit plus du tiers du potentiel foncier disponible au sein du tissu urbain constitué.

S'il est aujourd'hui cohérent de reconstruire la ville sur elle-même et de limiter ainsi les extensions foncières, encore faut-il que le projet urbain soit sincère, qu'il repose sur des éléments cohérents permettant finalement de donner une véritable assise au projet urbanistique.

Dit autrement, faute d'avoir inscrit les habitants dans la démarche BIMBY, comment la commune pourra-t-elle réellement atteindre ses objectifs d'accueil de population et de production de logements nouveaux (qui plus est des logements sociaux dont elle est en carence) si les habitants ne valident pas, *a posteriori*, la logique de division parcellaire ?

C'est la raison pour laquelle dans la dialectique du BIMBY, la population est associée en amont de cette démarche afin de voir si celle-ci l'accepte et y adhère.

Et ce n'est que dans l'hypothèse où cette démarche est acceptée par la population, à travers un sondage, des échanges, des ateliers thématiques, que le projet de PLU peut être construit en intégrant une partie du foncier nécessaire à l'accueil de nouvelles populations par divisions foncières.

La division foncière ne s'impose pas, elle ne se subit pas, elle s'accepte.

Par-delà ce point particulier, si la démarche BIMBY est vertueuse sur le plan urbanistique, elle peut se heurter à des contraintes juridiques qui sont malheureusement très souvent occultées par les auteurs des plans locaux d'urbanisme.

En effet, par-delà la question de la capacité des réseaux à supporter une intensification de telle ou telle zone pavillonnaire (qui n'a pas été étudiée en l'espèce), des contraintes liées aux risques naturels (inondations, mouvements de terrain), rares sont les auteurs de documents de planification urbaine qui prennent en considération le régime juridique des lotissements.

En effet, le lotissement n'est pas une simple opération de division foncière, ni même un simple moyen d'aménagement du territoire.

Le lotissement est un contrat passé entre le lotisseur aménageur et les colotis, contrat dans lequel chacune des parties s'est engagée finalement au maintien d'un cadre de vie.

Lorsque l'on fait l'acquisition d'un lot au sein d'un lotissement, on connaît le nombre de lots qui existent mais on n'a pas forcément à l'esprit ou envie que ce lotissement se transforme en secteur de surdensité.

C'est la raison pour laquelle bon nombre de ces lotissements comportent des cahiers des charges, documents à valeur contractuelle, liant perpétuellement les colotis entre eux.

Et souvent, dans ces cahiers des charges, la subdivision d'un lot situé à l'intérieur d'un lotissement est formellement interdite.

Il est peu probable qu'un tel travail d'analyse ait été réalisé par les auteurs du PLU de Saint-Sulpice-et-Cameyrac.

Pourtant, bon nombre d'espaces libres en division parcellaire identifiés par les auteurs du PLU (page 47 du rapport de présentation) se situent dans des secteurs de lotissement plus ou moins anciens.

Ces lotissements comportent-ils des cahiers des charges ?

Ces cahiers des charges contiennent-ils des dispositions contractuelles empêchant toute subdivision foncière ?

Ces questions cruciales doivent être posées par les auteurs du document d'urbanisme.

Car, si passé le délai de dix ans, le cahier des charges est caduc pour l'administration, il n'en demeure pas moins un document contractuel applicable *ad vitam aeternam* entre les colotis.

Et ce que l'on rencontre en pratique, malheureusement assez souvent à vrai dire, c'est l'opposition d'un coloti à une division foncière d'un lot du lotissement dans lequel il est propriétaire.

Quand bien même l'opération de division pourrait être régulièrement validée par l'obtention d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, et quand bien même un permis de construire pourrait être régulièrement délivré au regard des exigences réglementaires du PLU ; ce coloti pourrait contester, non pas le permis de construire, mais l'acte de construire lui-même en saisissant le Juge civil du contrat d'une violation manifeste du cahier des charges du lotissement.

Et dans ce type de cas - relativement fréquent - le Juge civil n'hésite pas à interdire la construction, voire même à en ordonner sa démolition, si celle-ci a été entreprise, et ce nonobstant la présence d'un permis de construire.

Tout ceci pour démontrer qu'en réalité l'élaboration d'un document d'urbanisme est une question complexe et que si l'on veut inscrire le futur PLU dans une démarche BIMBY, il faut en maîtriser toutes les composantes et procéder à une analyse fine du territoire tant au regard des contraintes spatiales que juridiques pour s'assurer que le projet mis en œuvre ou en tout cas proposé est réalisable et donc sincère.

Ainsi, outre le fait qu'au cas particulier, les 14 hectares de zones en extension d'urbanisation identifiées par les auteurs du PLU ne semblent pas suffire à satisfaire les besoins exprimés en termes de développement démographique, les quelques 12,81 hectares de fonciers disponibles dans le tissu urbain constitué par division parcellaire semble être plus que théorique.

A l'inverse, la proposition formulée à plusieurs reprises par le GFA FAYE ET FILS auprès des élus ne se heurte à aucune de ces difficultés.

La cessation de l'activité agricole annoncée, aurait dû conduire les élus à reconsidérer le classement de ces parcelles qui offrent un potentiel constructible réel, pertinent et pérenne notamment pour satisfaire les obligations de production de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU.

En troisième lieu ; reconsidérer la destination principale de cette unité foncière permettrait de satisfaire à différentes orientations et objectifs clairement affichés par les auteurs du PLU dans leur PADD.

Tout d'abord, le classement en zone constructible de ce foncier, affecté éventuellement d'une orientation d'aménagement et de programmation, permettrait d'atteindre les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale dans un secteur du territoire communal stratégique, car situé en plein cœur du bourg.

Cette zone permettrait ainsi d'assurer la mixité des usages et des populations en offrant une zone constructible à proximité immédiate du centre bourg, des équipements collectifs et des services.

Dans leur volonté « *d'organiser l'urbanisation dans le respect de nos villages et des désirs et besoins d'espace de leurs habitants en maîtrisant la densification urbaine* », les auteurs du PLU ont souhaité hiérarchiser les enveloppes bâties existantes en affirmant « *le centre bourg et sa première enveloppe* » comme pôle de développement principal (**page 11 du PADD**).

L'idée est vertueuse et au demeurant cohérente au regard des logiques spatiales contemporaines et celle de confirmer la centralité urbaine autour des espaces stratégiques que peuvent être la mairie, la poste, les écoles et l'église et ainsi focaliser l'activité sociale et de services (médicaux, commerces et publics) sur le cœur urbain stratégique.

Ce foncier proposé par le GFA FAYE ET FILS permet de satisfaire pleinement cette exigence en offrant des possibilités d'aménagement réfléchies, cohérentes, permettant de générer du commerce de proximité, des services de proximité, et une mixité sociale.

Cela permettrait en outre de « *conforter les extensions résidentielles du centre-ville* », de « *travailler* » sur l'aménagement de cet espace interstitiel, outre le fait que cela permettrait de lutter efficacement contre le phénomène de l'étalement urbain et d'organiser spatialement le développement de la commune, il permettrait de développer avec cohérence les cheminements doux vers le centre urbain, de réduire les déplacements et de proposer ainsi aux futurs habitants de s'installer au plus près des commodités.

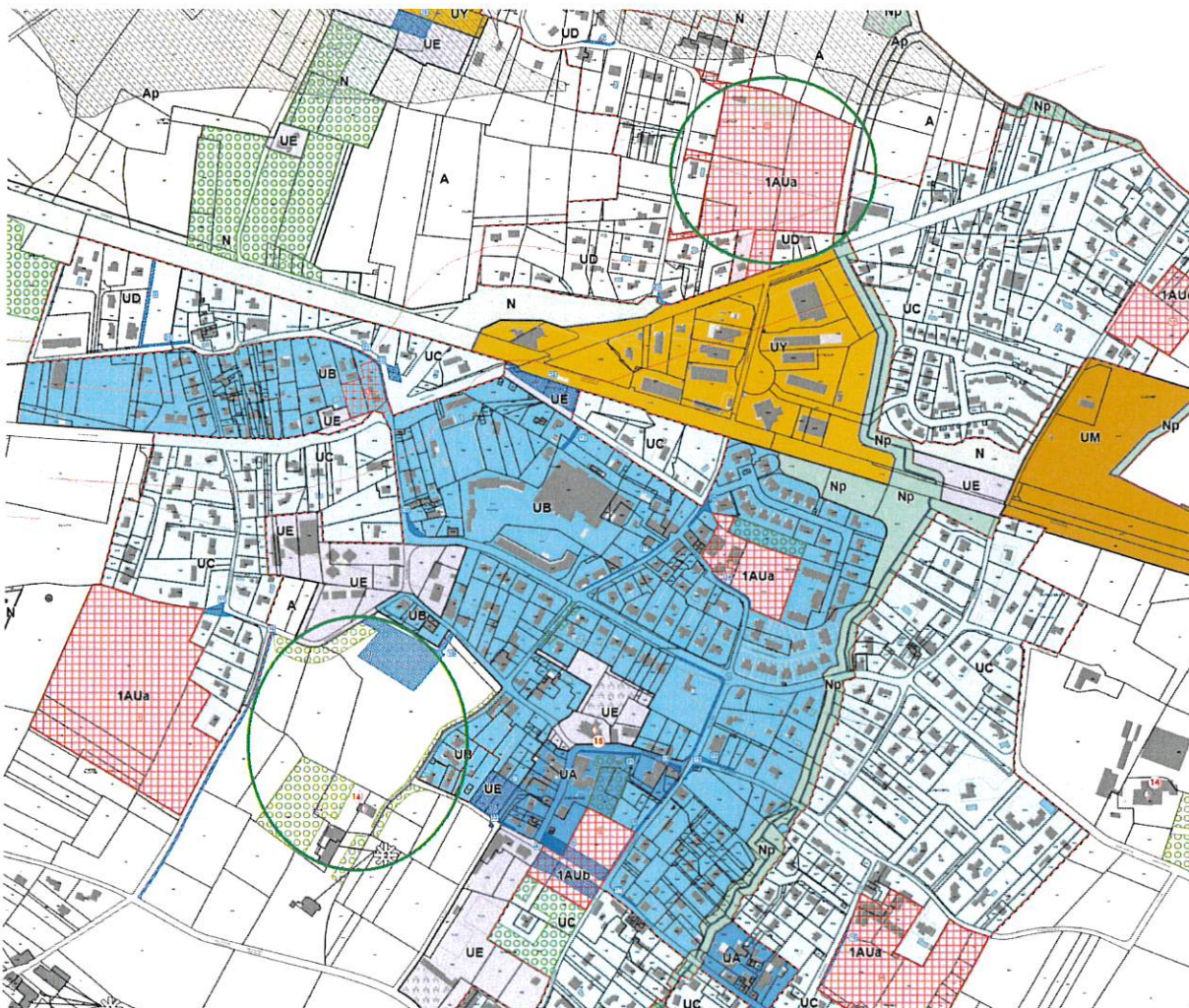
En outre, cette proposition permettrait à la collectivité de rentabiliser ses investissements publics en matière de développement d'équipements publics, ceux-ci se trouvant à proximité immédiate de la zone.

Les bâtiments existants au sein de cette unité foncière qu'il s'agisse du château ou des chais peuvent faire l'objet d'une reconversion tout en étant préservé sur le plan architectural.

Ces bâtiments peuvent en effet accueillir les services publics et donc être convertis en équipements publics type accueil petite enfance, maison des associations, ...

Il faut valoriser ce patrimoine en l'offrant aux habitants.

En dernier lieu, il sera utilement fait remarquer que la demande du GFA FAYE ET FILS n'est pas incongrue puisqu'un ensemble foncier identifié comme socle agricole, naturel et forestier à préserver a pourtant bénéficié d'une ouverture à l'urbanisation (zone 1AUa située au nord du bourg).



Cette zone a été identifiée par les auteurs du PLU comme pouvant permettre d'accueillir des logements sociaux, alors même qu'elle a été identifiée par les auteurs du SCOT comme espace agricole à préserver.

Cela pourrait également être parfaitement le cas de l'unité foncière dont le GFA FAYE ET FILS est propriétaire et qu'il propose depuis plusieurs années à l'ouverture à l'urbanisation !

Les auteurs du PLU ont indiqué que « *ce secteur a été retenu, car il est à proximité immédiate du bourg* », « *desservi par l'ensemble des réseaux et raccordables à la voirie existante* ». (Page 151 du rapport de présentation)

Le foncier du GFA FAYE ET FILS présente toutes ces caractéristiques, et j'aurai tendance à dire beaucoup plus du fait de son positionnement stratégique au cœur du bourg.

Le maillage viaire présent offre de multiples possibilités de desserte de la zone.

Les réseaux sont en capacité suffisante.

Aucun risque naturel ne vient affecter le secteur.

Quel peut donc être la logique poursuivie par les auteurs du PLU d'ouvrir à l'urbanisation une vaste zone située en périphérie du bourg, au sein d'un habitat périphérique diffus, à une distance peu raisonnable des commodités et équipements et de services publics ?

Alors que l'unité foncière du GFA FAYE ET FILS qui constitue une dent creuse au sein du tissu urbain constitué, se situe à proximité du centre bourg (identifié par la zone UA) ceinturée de zones d'habitats plus denses (zones UB), et contiguë à différentes zones d'équipements publics (zones UE). Au regard des logiques spatiales contemporaines, rien ne justifie aujourd'hui le maintien du placement en zone agricole de ces parcelles du fait de la cessation de l'activité viticole clairement annoncée.

L'aménagement de ces parcelles permettrait ainsi d'améliorer et de sécuriser l'usage des espaces publics, de favoriser la mobilité douce au sein des secteurs agglomérés, de conforter les équipements existants et d'anticiper les besoins futurs de la population en réhabilitant les bâtiments existants.

Autrement dit, ces parcelles offrent toutes les caractéristiques d'une zone d'urbanisation future.

* * *

En conclusion,

Dans la mesure où le commissaire enquêteur n'a pas un rôle cantonné à la simple appréciation de la légalité du document d'urbanisme qui lui est soumis, j'ai fait valoir, un certain nombre d'éléments d'opportunité pour démontrer la pertinence de la demande portant sur le classement des parcelles précitées en zone à urbaniser.

La demande de classement en zone constructible de ces parcelles est parfaitement compatible avec le SCOT, ne nuira pas aux équilibres du PLU, ne portera pas atteinte au paysage, ni à une trame verte, ni à une trame bleue.

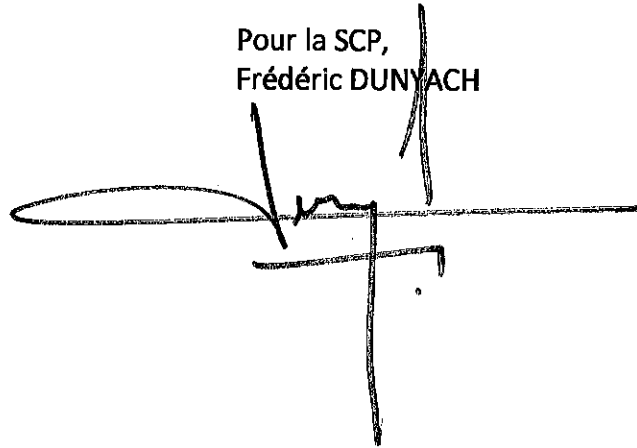
Sur le fondement de l'argumentaire qui précède, je vous prie donc, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de rendre un avis favorable sur la demande de classement présentée par le GFA FAYE ET FILS.

Je vous demande solennellement d'émettre un avis réservé sur ce projet de PLU, au regard notamment de la sincérité et de la pertinence de l'argumentation développée par la collectivité pour justifier des enveloppes foncières.

En vous remerciant, par avance, des soins que vous mettrez à l'examen des présentes observations,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs et les plus distingués.

Pour la SCP,
Frédéric DUNYACH

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left, followed by a series of smaller, connected loops and a final vertical stroke on the right.

PJ :

1. Situation - matrice cadastrale
2. Extrait des documents graphiques
3. Reportage photographique.