ÆDIFICO AVOCATS

annexe 92-1

Guillaume ACHOU-LEPAGE
Avocat à la Cour
Associé Gérant
guillaume.achou-lepage @ avocat-conseil.fr

Morgane PERON
Avocat à la Cour
morgane.peron @ aedifico-avocats.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Joseph PICO
Hôtel de Ville
21 avenue de l'Hôtel de Ville
33450 SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC

Bordeaux le, 2 janvier 2020

Par mail mairie@saintsulpiceetcamayrac.fr.

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens aux intérêts de Monsieur Daniel ROBIN lequel m'a informé de la tenue de l'enquête publique, du 9 décembre 2019 au 9 janvier 2020 à la Mairie de SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC, dans la cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

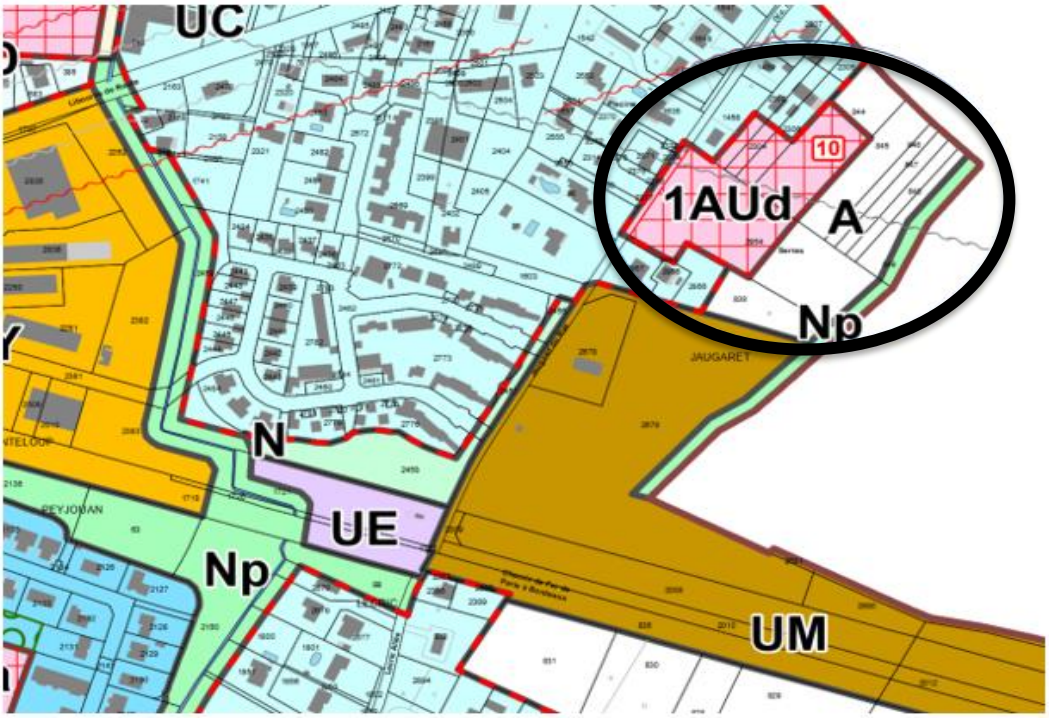
Aussi, je vous remercie de bien vouloir tenir compte des observations suivantes.

Monsieur ROBIN est propriétaire des parcelles cadastrées section C 838, C, 844 à 848, C 849, C 2954 et C 2956, au lieudit « *Jaugaret* » sur le territoire de SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC.

Ces parcelles maraichères ont été exploitées par Monsieur ROBIN jusqu'à la cessation de son activité en 2010 à la suite d'un accident du travail.

Il ressort du dossier soumis à enquête publique et précisément du projet de règlement graphique, que le document d'urbanisme en cours d'élaboration prévoit de classer les parcelles de mon client comme suit :

- **parcelle C 2956** : zone UC
- **parcelle C 2954** : zone 1AUd + OAP + zone A + zone Np
- **parcelle C 844** : zone 1AUd + OAP + zone A
- **parcelle C 838** : zone A + zone Np
- **parcelle C 849** : zone A + zone Np
- **parcelle C 848** : zone A
- **parcelle C 847** : zone A
- **parcelle C 846** : zone A
- **parcelle C 845** : zone A



Extrait futur règlement graphique

Pour les motifs qui suivent, Monsieur ROBIN demande à ce que les parcelles C 2954, C 844, C 838, C 849, C 848, C 847, C 846 et C 845 en cause soient classées en zone urbanisée de la Commune de SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC.

<u>1er motif :</u> l'erreur manifeste d'appréciation commise par les auteurs du PLU

Les parcelles en litige sont classées en tout ou partie en zone A et Np par le futur plan.

Pour rappel :

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme dispose que peuvent être classés en <u>zone agricole</u> les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

A ce titre le rapport de présentation joint au dossier précise que :

> « *la zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles* » (RP Tome 1 page 141).

L'article R. 151-24 du même code 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.

A ce titre le rapport de présentation joint au dossier précise que :

> « *le secteur Np correspond à des secteurs naturels protégés. Comme précisé dans le PADD, il s'agit notamment des secteurs de « La Lande », « Barrail de la Rivière », « Le Padcuen », « Tartenac » ou encore « Place d'Ardilas »* (RP Tome 1 page 144).

Toutefois, il sera démontré en suivant que les auteurs du PLU ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant les parcelles dont s'agit en tout ou partie en zone A et Np.

→ **les caractéristiques des parcelles**

Les parcelles en litige n'ont pas vocation à être préservées de toute urbanisation par un classement en zone A ou N.

En effet, elles ne sont plus considérées à ce jour comme des terres agricoles.

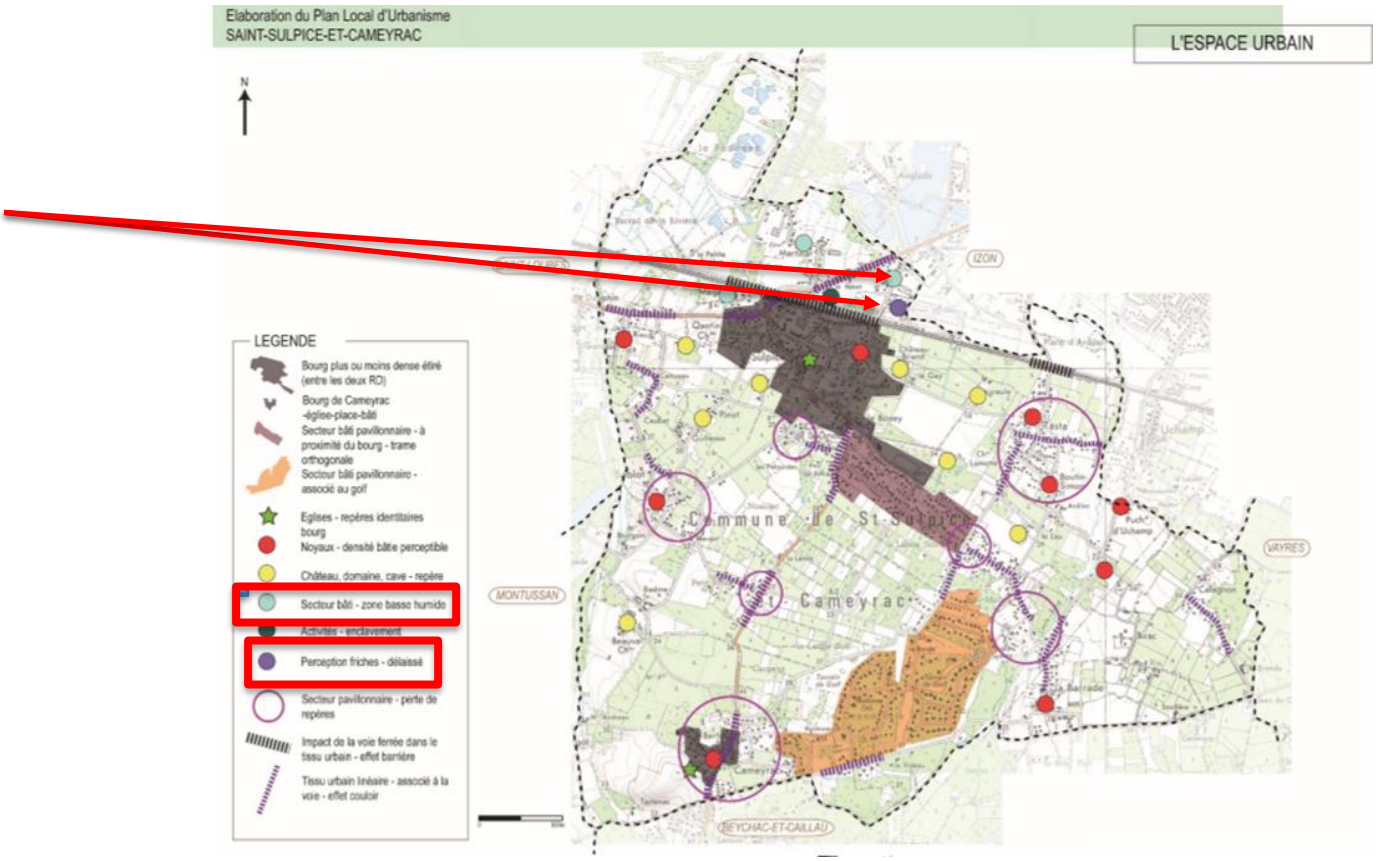
Elles n'appartiennent pas davantage aux secteurs naturels à protéger de la Commune.

En premier lieu, il doit être rappelé que ces terres, anciennement maraichères, ne sont plus exploitées depuis une dizaine d'année.

A ce titre, il ressort du diagnostic territorial joint au dossier d'enquête publique que ces parcelles sont aujourd'hui en friche et délaissées et ne présentent plus aucun potentiel agronomique.

En outre, elles ne correspondent à aucun site où les sièges d'exploitations et l'activité agricole devraient être pérennisés.

Ce même document précise qu'elles jouxtent immédiatement le secteur bâti de la Commune de SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC.



Extrait Diagnostic territorial Tome 2

L'absence de caractère agricole de ces parcelles est également confirmée par le rapport de présentation joint au dossier d'enquête publique indiquant que :

> « *la zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat de Jaugaret est localisée sur un secteur actuellement en prairie dont la vocation agricole n'est aujourd'hui plus assurée (colonisation par des espèces invasives, délaissés agricoles). Ce secteur est situé au contact de l'enveloppe urbaine constituée* » (RP tome 1 page 232 Conclusion).

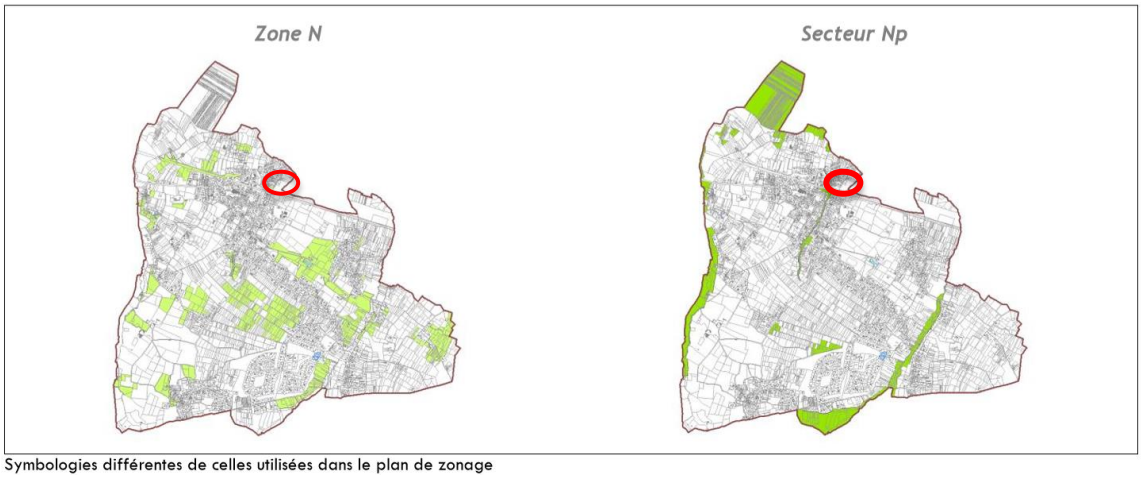
Par ailleurs, il est opportun de relever que le futur règlement graphique susvisé est erronée puisqu'il indique l'existence de serres au droit de la parcelle C 2954 en litige alors même que celles-ci ont été démolies en 2016.

En second lieu, le règlement graphique précité, classant une partie de parcelles concernées en zone Np, contredit manifestement le rapport de présentation ainsi que le PADD joint au futur PLU.

Pour rappel, le rapport de présentation indique que la zone naturelle comprend des secteurs Np qui correspondent à des secteurs naturels protégés tel que les secteurs de « *La Lande* », « *Barrail de la Rivière* », « *Le Padcuen* », « *Tartenac* » ou encore « *Place d'Ardilas* ».

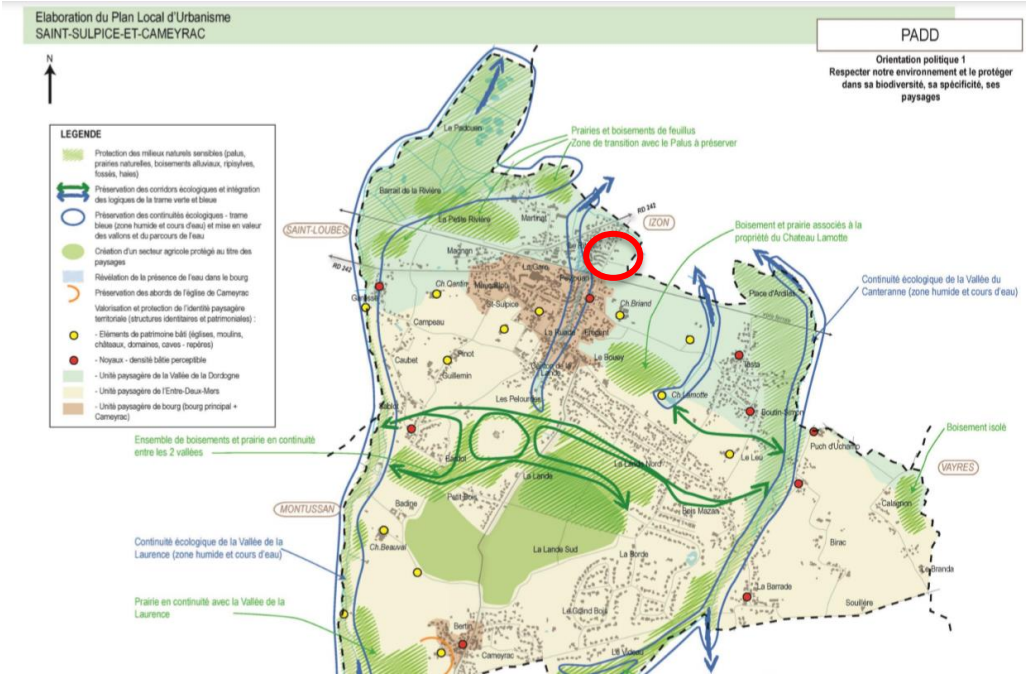
Force est de constater que le secteur « *Jaugaret* » n'est pas répertorié comme tel.

Ceci est confirmé, d'une part par le document graphique inséré dans le rapport de présentation de la zone Np et d'autre part par le PADD qui n'identifie pas davantage ces parcelles comme un espace naturel, encore moins comme un espace naturel à protéger.



Symbologies différentes de celles utilisées dans le plan de zonage

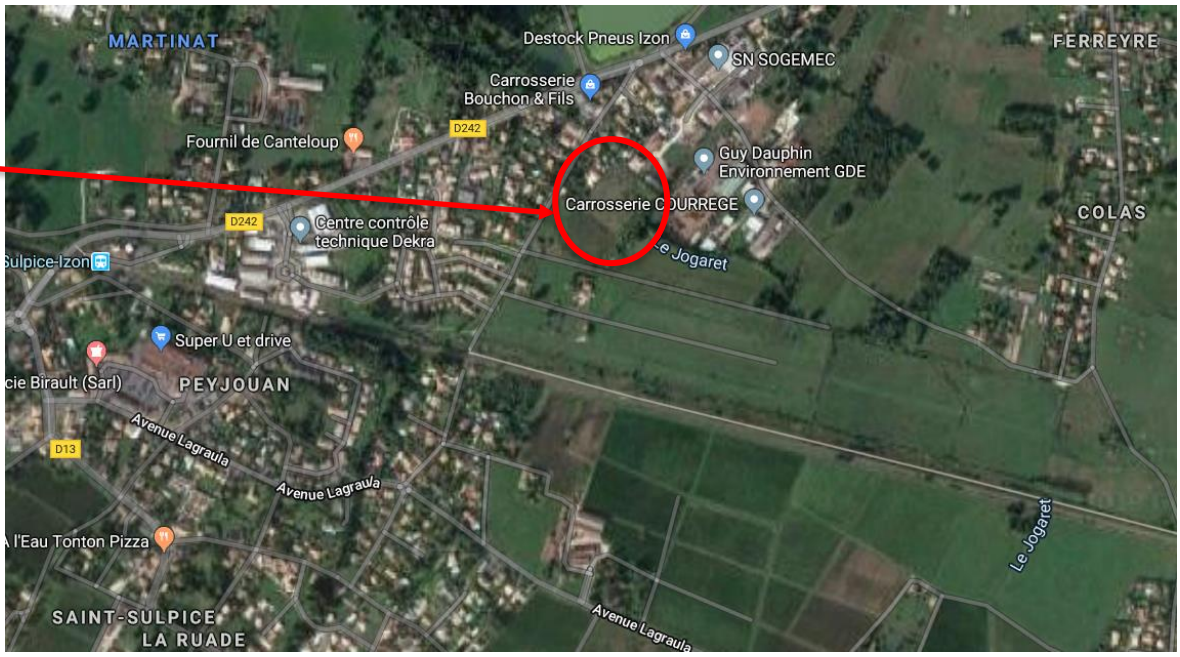
Extrait rapport de présentation Tome 1 page 145



Extrait PADD page 10

→ **<u>la localisation des parcelles</u>**

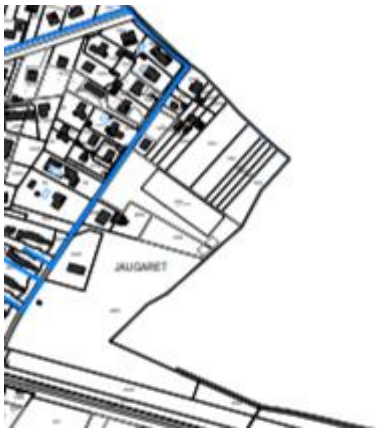
Les parcelles C 2954, C 844, C 838, C 849, C 848, C 847, C 846 et C 845 en cause sont situées en périphérie du centre bourg, au contact de l'enveloppe urbaine constituée.



Elles sont enclavées entre une zone pavillonnaire relativement dense et une zone artisanale et appartiennent donc au secteur urbain de la Commune à caractère mixte avec une configuration péri-urbaine.

Etant ajouté qu'il résulte de l'orthophotoplan susvisé que ces parcelles sont situées à 800 mètres des arrêts d'autocar, assurant la liaison Libourne-Bordeaux, et à moins d'1 kilomètre de la gare ferroviaire.

Enfin, elles sont desservies par la rue du Jaugaret et bénéficient à leur périphérie immédiate des réseaux d'eau et d'assainissement permettant de desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.



Il résulte de tout ce qui précède que le classement de ces parcelles en zone A et en zone Np par le futur PLU est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Bien davantage et eu égard à leur localisation et à leurs caractéristiques, ces parcelles auraient dû être classées en zone urbanisée de la Commune.

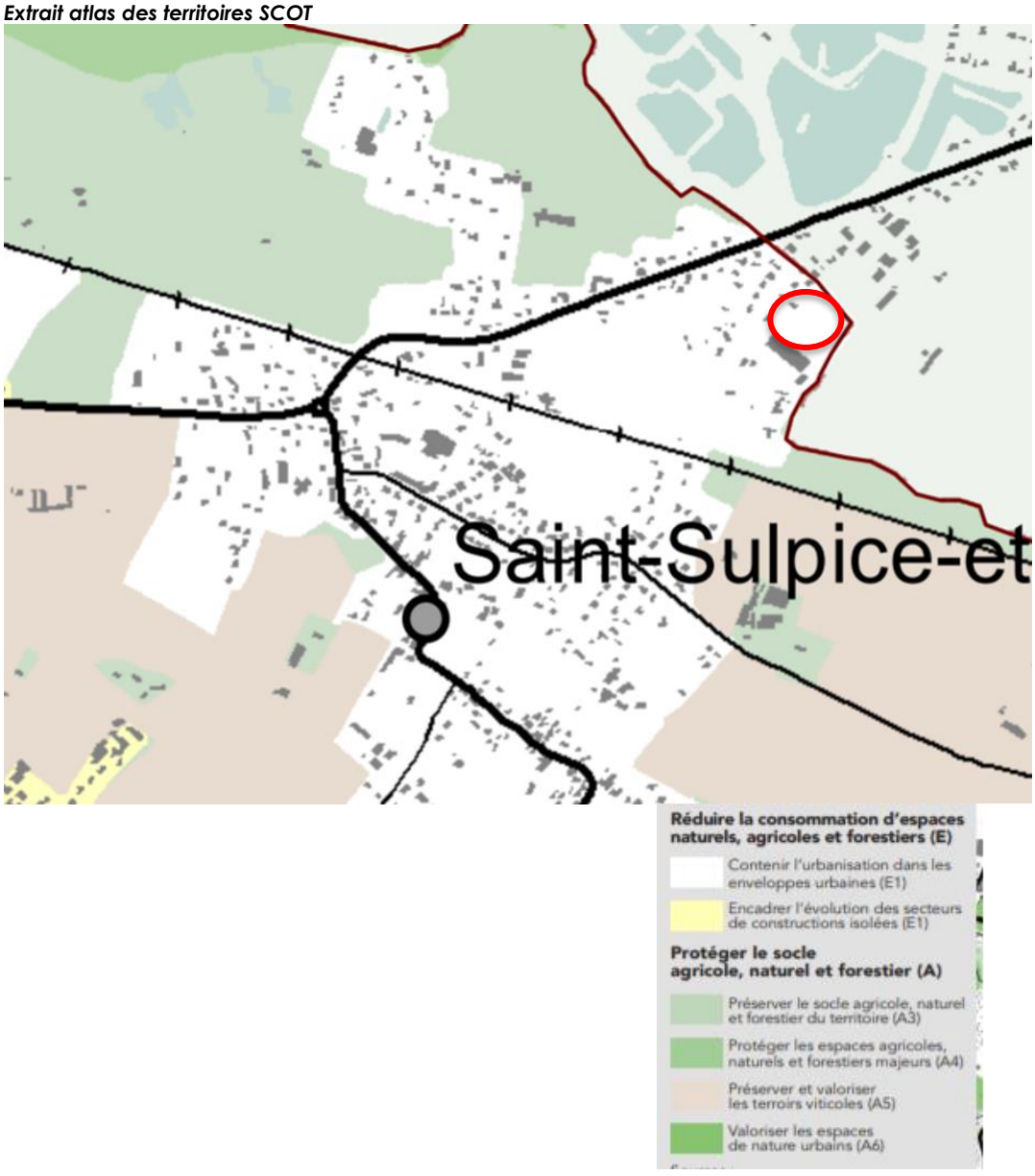
2e motif : l'incompatibilité entre PLU et le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise

L'article L.131-4 du code de l'urbanisme dispose :

> ***« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :***
>
> ***1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (…)*** ».

Il ressort de l'atlas des territoires joint au SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise que les parcelles en cause ne sont pas identifiées parmi les espaces naturels et agricoles à protéger mais dans l'enveloppe urbaine de la Commune de SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC dans laquelle l'urbanisation doit être contenue.

Extrait atlas des territoires SCOT



Force est de constater que le futur PLU de SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC n'est pas compatible avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise en ce qui concerne le classement des parcelles en litige en zone agricole et naturelle.

Bien davantage ces deux documents se contredisent formellement sur ce point.

Etant précisé qu'il appartient au PLU d'être compatible avec le SCOT en application de l'article L.131-4 précité du code de l'urbanisme.

A ce titre, il est opportun de joindre à la présente la correspondance adressée par le Maire de SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC à l'épouse de Monsieur ROBIN, confirmant que :

> « *cela n'a pas de sens de garder ce micro-espace agricole alors que tout autour est urbanisé, que sur la commune voisine aussi il y a une zone d'activités.*
>
> *Le fait que cela soit sorti du classement viticole va dans le bon sens car on ne peut pas dire que c'est protégé au titre des espaces viticoles.*
>
> *Vous ne l'exploitez plus et il est perdu pour l'agriculture car il est trop petit et aussi pour la viticulture puisqu'il a été déclassé.*
>
> *A mon sens, il faut demander cette infime rectification de zone qui NE PORTERA AUCUNEMENT ATTEINTE A L'ECONOMIE GENERALE DU SCOT NI AUX PRINCIPES DE GESTION DE L'ESPACE mais SERA DANS LA COHERENCE D'UN ZONAGE HOMOGENE* » (PJ).

<u>3e motif</u> : l'absence de justification du classement en zone A et Np

Les auteurs du PLU en cours d'élaboration ne justifient aucunement les motifs pour lesquelles les parcelles en cause devraient être classées en zone A et Np.

En effet, aucuns des documents joints au futur document d'urbanisme n'apportent de justification en ce sens.

*****

Pour l'ensemble de ces raisons, Monsieur ROBIN demande à ce que les parcelles C 2954, C 844, C 838, C 849, C 848, C 847, C 846 et C 845, pour la partie qui les concerne, ne soient pas classées en zone A et Np mais en zone urbanisée de la Commune de SAINT-SULPICE ET CAMEYRAC.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Guillaume ACHOU-LEPAGE

PJ : correspondance du Maire