

Thérèse et Bernard CHAPUZET
« Le Touc »
21, route de l'Aurignolle
33830 Belin-Béliet

Belin-Béliet le 26 novembre 2012

Madame Marie-Christine LEMONNIER,
Maire de Belin-Béliet,
Mairie, 29, avenue Aliénor
33830 Belin-Béliet

Objet :

Lettre recommandée avec accusé de réception 1A 078 670 6572 2
valant recours gracieux contre le permis d'aménager
référéncé PA 033 042 12 K0005

Ce courrier comporte 4 pages.

Madame le Maire,

M. Pierre BRUN, 5 rue du château à Salles, a déposé, le 27 juin 2012, une demande de permis d'aménager relatif à un terrain de 21 955 m² situé dans le quartier de Garrot, entre la route de Garrot et le chemin Pujeau-Perrin. La nature de ce projet d'aménagement est un lotissement, ainsi qu'il est mentionnée par le demandeur en page 2 du document CERFA n° 13409 02.

Le permis d'aménager a été accordé par vos soins le 25 septembre 2012, sous le numéro PA 033 042 12 K0005, pour la construction d'immeubles d'habitation de 1^{ère} famille sur 18 lots dont la superficie est comprise entre 600 m² et 1000 m².

Ce permis d'aménager a été affiché le 5 octobre 2012 sur le chemin Pujeau-Perrin (dénommé par erreur sur le document « route de l'Aurignolle »), et contrôlé par huissier le 8 octobre.

Nous habitons depuis 1983 au nord de la zone concernée et avons constaté l'accroissement considérable (surtout dans les dernières années) du nombre de constructions dans notre voisinage : plus de 40 constructions individuelles le long de la seule route de Garrot, voie étroite et manquant de visibilité !

C'est la raison pour laquelle nous partageons les inquiétudes d'autres riverains concernant le permis d'aménager référencé PA 033 042 12 K0005 et, à titre personnel, déposons par la présente un **recours gracieux individuel contre ce projet en tant que tiers ayant intérêt à agir.**

Notre démarche s'appuie sur les motifs suivants :

- La commune de Belin-Béliet élabore actuellement un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), le précédent ayant été annulé par décision du tribunal administratif. L'enquête publique vient d'être achevée mais ce document reste à finaliser. Le document d'urbanisme en vigueur au moment de l'instruction du PA 033 042 12 K0005 est donc le plan d'occupation des sols (POS), approuvé en date du 20 mars 2002 et n'ayant fait l'objet d'aucune modification ou révision depuis cette date. **C'est le règlement de ce POS qui aurait dû être pris en compte pour l'instruction de cette demande de permis d'aménager.**
- Le terrain de 21 955 m² dont il est question se situe en zone UD du POS. Les dispositions applicables à la zone UD par ce POS (Art 2, p. 26) indiquent clairement que *« sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UD1 et en particulier les groupes d'habitations et les lotissements de toute nature (...) »*.
- D'autre part, l'article UD5 du même règlement (p.28) prévoit que *« pour être constructible, une unité foncière doit avoir une superficie minimum de 2000 m² »*. Or, par décision du Conseil d'État, le 31 octobre 1990 : *« les lots relevant de propriétaires différents forment autant d'unités foncières distinctes quand bien même auraient-ils anciennement relevés d'un seul et même propriétaire »*. La nouvelle notion de lotissement au titre du Décret n° 2012-274 du 28 février 2012, entré en vigueur le 1^{er} mars 2012, confirme que le projet de Monsieur Brun est bien, en l'état, un lotissement.

Il apparaît donc que aussi bien en ce qui concerne les caractéristiques de l'ensemble (lotissement) que pour les surfaces des parcelles, le projet contrevient aux dispositions du POS.

Il est à noter que le permis d'aménager accordé à Monsieur Brun fait référence à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme. Celui-ci stipule : *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

La référence à cet article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme est, dans le cas présent, non fondé puisqu'il concerne les PLU et non les POS...

Les éléments mentionnés ci-dessus suffisent, nous le pensons, à annuler le permis d'aménagement que vous avez accordé.

Mais il nous semble que d'autres considérations sont à prendre en compte dans ce dossier :

- Les voiries et les accès :
L'article UD.3 (p. 27) stipule que lorsque le terrain est riverain d'une ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation. Or, les voies publiques qui desservent actuellement le terrain

concerné par ce permis d'aménager, à savoir le chemin Pujeau-Perrein (largeur de la partie bitumée : 3,10 m) et la route de Garrot (largeur de la partie bitumée : 3,30 m), ne répondent pas à l'importance de l'ensemble de ce projet de construction de 18 habitations. Il est à noter que ces petites routes se révèlent déjà insuffisantes pour répondre à l'accroissement de la circulation constaté dans le quartier.

Par ailleurs, l'article UD3 – 2 (p. 27) précise que les voiries ouvertes à la circulation automobile créées doivent être d'une largeur minimale de chaussée de 5 m.

- Le paysage :

Garrot présente une configuration de quartier et non pas de bourg. Pour la grande majorité des habitations de cette zone, la surface des terrains s'établit aux environs de 2 000 m²... La densité très serrée du lotissement projeté par Monsieur Brun est en opposition totale avec le caractère encore très « rural » du quartier. Mais la notice paysagère de ce dossier met seulement en évidence, à l'aide de clichés photographiques, les quatre maisons récemment construites sur la partie ouest du Chemin Pujeau-Perrin. Ces parcelles, de 1200 m², ne répondent pas, elles non plus, à la réglementation du POS en vigueur.

Nous notons aussi que si ce projet présente des infractions au règles du POS qui, nous le répétons, s'applique encore actuellement, il ne répond pas non plus à certaines obligations du (futur) PLU en ce qui concerne les zones U4 :

- L'article 6 fait état, pour les construction à usage d'habitation, d'un retrait de 15 m minimum de l'axe des voies. Le projet de Monsieur BRUN prévoit 5 m.
- L'article 3-2 prévoit, dans le cadre de la réglementation pour les accès handicapés, des cheminements PMR de 1,50 m minimum. Cette obligation n'est nullement prise en compte dans les voiries du projet considéré.

Enfin, il aurait été utile, nous semble-t-il, de tenir compte de certaines autres considérations pratiques, même si elles ne s'inscrivent pas directement dans un cadre réglementaire :

- L'assainissement individuel à cette échelle de parcelle, et l'accumulation de tous les assainissements individuels sur ce type de terrain forestier, semble en contradiction avec les surfaces conseillées. Les filières compactes, rendues obligatoires par la petite surface des lots, auront aussi un impact financier non négligeable sur les primo-accédants.
- Le découpage parcellaire ne tient pas compte des orientations bioclimatiques préconisées pour les futures constructions, en anticipation du respect de la prochaine réglementation thermique 2012 (RT 2012) qui va entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Sur le plan plus général de l'urbanisation actuelle et future de la commune, nous avons pu prendre connaissance récemment, Madame le Maire, de vos prises de positions publiées dans la presse locale : « *notre urbanisation doit être maîtrisée, progressive et hiérarchisée pour que l'empiétement sur la forêt soit le plus faible et le plus cohérent* »

possible » et « respecter les coupures entres bourgs et les différents quartiers, préserver une ceinture verte... ».

Ces déclarations correspondent à l'attente de nombreux habitants, dont nous sommes. Nous regrettons donc que vous ne vous soyez pas appuyée sur les principes que vous mettez en avant, ainsi que sur les préconisations du livre blanc publié par le Parc Naturel Régional, pour utiliser votre droit de surseoir à statuer par rapport à cette demande de permis d'aménager. Monsieur Brun aurait pu ainsi préparer et présenter un projet conforme au PLU en cours de finalisation.

En conclusion et au vu des arguments développés ci-dessus, nous sollicitons de votre part **l'annulation totale de l'arrêté accordant le permis d'aménager du projet de Monsieur Pierre BRUN.**

Si ce recours amiable individuel restait sans effet, nous avons l'intention de poursuivre notre action sous la forme d'un recours individuel devant le tribunal administratif. Une notification de ce recours contentieux (en application des dispositions de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme) vous sera alors transmis.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre requête, et dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Thérèse et Bernard CHAPUZET

Une copie de ce courrier est adressée à Monsieur Pierre Brun.