

Monsieur et Madame BARNABE-BOUZOU
Bertrandes Bas
12700 ASPRIERES

Téléphone (Mr) : 07.68.29.94.87
Téléphone (Mme) : 06.20.41.72.23
Mail (Mr) : sbbarnabe@gmail.com
Mail (Mme) : lydie.barnabe12@orange.fr

Asprières, le 23 décembre 2024

Objet : Demande d'étude de révision de la carte du PLUi – Inclusion de la parcelle cadastrale 000/0E/2018 au lieu-dit "Bertrandes Bas" sur la commune d'Asprières (12700)

Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand-Figeac, nous nous permettons de vous soumettre une demande concernant la parcelle cadastrale n°000/0E/2018 située au lieu-dit "Bertrandes Bas", sur la commune d'Asprières (12700).

Après avoir pris connaissance des documents relatifs au PLUi et de la carte d'urbanisme qui l'accompagne, il apparaît que cette parcelle, sujet de nombreux débats au sein des diverses commissions d'urbanisme depuis plus de 10 ans, n'est actuellement pas incluse dans les zones d'urbanisation ou dans des zones permettant un usage optimal en termes d'aménagement.

Rappel historique relatif à la parcelle objet de la demande :

- 05-2008 => Mise en vente d'une parcelle de terrain agricole
- 01-2009 => Demande de certificat d'urbanisme déposée par le propriétaire (retour négatif car la demande a été rédigée pour la totalité de la parcelle soit 1.5 hectare)
- 10-2009 => Courrier d'information préalable, réalisé par notre notaire, et adressé à la SAFALT lui signifiant la rédaction d'une promesse de vente amiable du terrain à notre profit
- 12-2009 => Prémption par la SAFALT du dit-terrain à la demande de l'agriculteur voisin de la parcelle
- 01-2010 => Réunion de conciliation entre les parties (la SAFALT, le propriétaire du terrain objet de la vente, l'agriculteur voisin, et nous-mêmes).
- 03-2010 => Accord de cession par la SAFALT sous condition de respecter un cahier des charges prévoyant une division du terrain avec une 1^{ère} partie d'environ 5000 m² à notre profit pour y édifier une maison individuelle (à titre exclusif d'habitation principale avec obligation de conservation de 10 ans), et une 2^{ème} partie d'environ 1 hectare au profit de l'agriculteur propriétaire du terrain attenant avec un aménagement lui permettant de relier ses biens.
- 05-2010 => Dépôt à notre initiative d'une déclaration préalable informant du projet de construction (affichée et n'ayant reçu aucune opposition dans le délai légal de recours)
- 10-2010 => Acquisition du terrain auprès de la SAFALT

- 11-2010 => Dépôt d'une demande de permis de construire
- 01-2011 => Arrêté municipal accordant une autorisation de construire, suivant le 4^{ème} alinéa de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme
 - Pour information, durant toutes ces démarches, la commune d'Asprières n'avait adhéré à aucune intercommunalité régissant les règles d'urbanisme, et n'avait jamais établi de document d'urbanisme.
 - Seul le règlement national d'urbanisme s'appliquait ainsi que l'application d'arrêté dérogatoire à la règle de constructibilité limitée (suivant le 4^{ème} alinéa de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme)
 - Durant près de 15 ans, plus de 20 dérogations ont été accordées par les divers conseils municipaux, représentant quasiment toutes les constructions neuves sur le territoire (hors la réalisation du lotissement Beau-Soleil)
- 10-2011 => L'agriculteur voisin avec lequel le terrain a été divisé par la SAFALT fait valoir un recours auprès du Tribunal administratif de Toulouse pour excès de pouvoir du maire
- 12-2012 => Dépôt de la déclaration de fin de chantier
 - La maison étant bien avancée au moment de la recevabilité du recours, les travaux ont été poursuivis.
- 10-2014 => Le Tribunal administratif de Toulouse rend une décision prononçant l'annulation de notre permis de construire au motif que la rédaction de la délibération dérogatoire établie par la Commune d'Asprières n'était pas suffisamment motivée, ne répondant pas ainsi à la notion d'intérêt pour la commune à agir.
 - Toutes les dérogations accordées sur la période citée ci-dessus, ont été rédigées de la même manière, à savoir trop légèrement au regard des textes si l'on s'en tient au jugement du Tribunal administratif de Toulouse, mais seule la nôtre a été frappée d'un recours avec la finalité évoquée et toujours actuelle.
- La commune n'a jamais souhaité revoir la carte communale mise en place entre-temps pour nous permettre de régulariser notre permis de construire.

C'est à partir de ce postulat que la seule solution qui nous a été exposée comme envisageable, sur les 10 dernières années, par les divers conseils en urbanisme mais également par les élus locaux successifs, était d'intégrer notre parcelle et plus largement les quelques habitations de notre secteur dans le futur PLUi.

Justification de la demande :

1. Situation cadastrale actuelle :

La parcelle en question est cadastrée, quand bien même le permis de construire a été annulé par décision judiciaire, et elle est taxée foncièrement comme une construction bâtie.

2. Situation géographique et accessibilité :

La parcelle en question se situe sur une crête sur laquelle se trouve des habitations proches et un hameau (les critères pris en compte dans le cahier des charges du PLUI semble indiquer que les distances entre les habitations sont trop éloignées alors que le tissu des constructions dans la commune et dans bien d'autres en milieu rural sont de la même typologie). De plus, la parcelle est déjà intégrée au tissu urbain de la commune d'Asprières, notamment grâce à sa proximité avec les infrastructures routières

principales et son accessibilité. Elle se situe à proximité de la voie communale reliant « Le Coustal » à « Blanquet », son raccordement aux divers réseaux a déjà été réalisé et ce dernier n'a jamais engagé la commune à opérer à des dépenses pour le réaliser.

3. Caractéristiques de la parcelle :

Cette parcelle ne présente aucune caractéristique qui puisse remettre en cause la protection des paysages, le respect de la biodiversité, ou encore la gestion des espaces verts, etc.

4. Enjeux relatifs à l'inclusion de la parcelle :

L'inclusion de cette parcelle dans un zonage constructible, ou à minima en classification de zone UD au vu du nombre de constructions voisines sur cette zone extra-urbaine, pourrait contribuer à un nouveau dépôt de permis de construire en régularisation tout en préservant l'identité et les atouts du territoire.

5. Perspective d'aménagement harmonieux :

L'intégration de cette parcelle dans le cadre du PLUi permettrait un aménagement réfléchi et coordonné, visant à renforcer la cohésion entre les zones résidentielles existantes et à garantir une urbanisation raisonnée, en harmonie avec les objectifs du projet de PLUi et les spécificités locales. Un tel aménagement pourrait aussi se faire dans le cadre d'un projet de développement durable, respectueux de l'environnement et du patrimoine paysager de la commune.

Demande spécifique :

En conséquence, nous sollicitons la commission d'enquête publique dans le but de modifier l'arrêté actuel de la carte du PLUi proposé aux habitants du territoire afin que la parcelle cadastrale 000/0E/2018 soit incluse dans une zone permettant la régularisation de notre construction, cette dernière ne remettant pas en cause ni l'équilibre naturel environnant, ni le respect des principes de durabilité ou d'équilibre territorial.

Ce courrier n'est que le liminaire à un échange plus construit que nous aurons lors d'une de vos permanences.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire nécessaire si cela peut faciliter la prise en compte de cette demande. Nous vous prions de bien vouloir considérer la pertinence de cette démarche, dans un souci de faire évoluer le PLUi de manière cohérente et ainsi clore plus de 10 années de démarches.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de croire, Messieurs les Commissaires Enquêteurs, en l'expression de nos salutations distinguées.

Sébastien et Lydie BARNABE-BOUZOU

s.barnabe