

**Avocats associés ■****Fernand BOUYSSOU**  
Professeur agrégé de Droit PublicSpécialités :  
Droit Immobilier  
Droit de l'Environnement**Sandrine BOUYSSOU**  
Diplômée de l'Institut d'Études Politiques  
et de l'Institut de Droit Public des Affaires  
DESS Urbanisme & ConstructionSpécialités :  
Droit Public  
Droit de l'Urbanisme**Christine TEISSEYRE**  
DEA Droit Privé  
DESS Urbanisme & ConstructionSpécialité :  
Droit de l'Expropriation**Frédéric DUNYACH**  
DEA Droit Public  
DESS Droit ProcessuelSpécialités :  
Droit public  
Droit de l'Urbanisme**Arnaud IZEMBARD**  
Docteur en Droit Public  
DEA Politiques Publiques  
DESS Urbanisme & ConstructionSpécialité :  
Droit de l'Environnement**Thomas SIRE**  
DEA Droit des Contrats Privés & Publics  
DESS Urbanisme & Construction**Avocats ■****Noémie LECARPENTIER**  
MASTER II de Contentieux Public**Dorothee MANDILE**  
Diplômée de l'Institut  
d'Études Politiques de Bordeaux  
MASTER II de Droit Public**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 Fiscales**ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER ÉCRIVEZ****Monsieur Jean-Jacques VIDAL**  
**Commissaire Enquêteur**  
**MAIRIE DE FRONTON**  
1 Esplanade de Marcorelle  
BP 3  
31620 FRONTON

3 décembre 2018

Par mail uniquement : plu-revision2018@mairie-fronton.fr

FD//4

**AFF : Monsieur et Madame Michel ROMERO / COMMUNE DE FRONTON**  
**Objet : révision du PLU de la Commune de FRONTON**  
**OBSERVATIONS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la Commune de FRONTON, j'ai l'honneur d'intervenir auprès de vous, à la requête de Monsieur et Madame Michel ROMERO qui s'inquiètent, à la lecture du projet de PLU arrêté et soumis à l'enquête publique, du parti d'aménagement porté par la municipalité.

Le projet de PLU impacte fortement leur propriété.

Je rappellerai utilement que les Epoux ROMERO sont propriétaires depuis le 29 janvier 1982 d'une unité foncière composée des parcelles 663 et 854, sises 12 cité La Bordette à FRONTON, développant une surface totale de 2.555 m<sup>2</sup>. Cet ensemble immobilier se décompose de la manière suivante : un immeuble à usage d'habitation occupé par les Epoux ROMERO implanté sur la parcelle 663, et un jardin potager et un verger sur la parcelle voisine n° 854.

Une partie de cet ensemble foncier, et plus précisément la parcelle n° 854, a été incluse, par les auteurs de ce PLU, au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation dite du « centre-ville ». Plus spécifiquement, cette parcelle se trouve au sein d'une poche réservée à un futur complexe scolaire composé d'une école primaire et

d'une école maternelle. Je soulignerai toutefois, à ce stade de l'analyse, que cette parcelle, comme les parcelles voisines, sera classée en zone UB.

Les Epoux ROMERO consentent que le secteur centre-ville, et plus particulièrement son aménagement, est stratégique pour le développement de la Commune de FRONTON. Ils ont conscience de l'importance et de l'intérêt de cette orientation d'aménagement et de programmation, qui a d'ailleurs fait l'objet d'un phasage de l'urbanisation dans le temps et l'espace, afin de maîtriser à la fois le développement urbain et les investissements en matière d'infrastructures et de réseaux nécessaires à la viabilisation de ce secteur.

Cela étant, ils peinent à comprendre l'intérêt spatial et urbanistique d'inclure la parcelle 854 dans le périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation.

Il convient de rappeler, pour mémoire, que cette parcelle 854 avait été grevée d'un emplacement réservé n° 18 au bénéfice de la Commune, pour la réalisation d'un équipement scolaire, dans le PLU de FRONTON approuvé par délibération du 20 décembre 2006.

Toutefois, suite à l'intervention des Epoux ROMERO lors de l'enquête publique, à l'avis favorable émis par le Commissaire Enquêteur et par le représentant de l'Etat dans le Département en la personne du Préfet, selon une délibération du 22 mars 2007, la Commune FRONTON avait décidé de faire sortir, de l'emplacement réservé n° 18, la parcelle 854, admettant *in fine* que cette parcelle ne lui était d'aucune utilité pour réaliser l'équipement public envisagé.

Preuve en est, l'école primaire a vu le jour sur les parcelles 1590, 1693, 1692 et 1694, sans que la parcelle 854 n'ait été impactée.

Aujourd'hui, à travers le PLU en cours de révision, et plus particulièrement l'orientation d'aménagement et de programmation dite du secteur « centre-ville », cette parcelle a une nouvelle fois été identifiée par les auteurs du PLU comme nécessaire à la réalisation d'un complexe scolaire (école maternelle et école primaire).

Dans la mesure où l'école primaire a d'ores et déjà été construite sur un ensemble de parcelles contiguës à la parcelle 854, il est difficile d'admettre que l'éventuelle construction de l'école maternelle dans le même secteur nécessitera l'emprise de la parcelle 854.

Compte tenu de ses caractéristiques et de son positionnement par rapport à l'école primaire déjà construite, et dans la poche urbaine identifiée comme devant accueillir le futur groupe scolaire, nul ne

disconviendra que la parcelle 854 n'a aucune utilité spatiale au projet de création de l'école maternelle. Si cet équipement public doit voir le jour, il ne pourra être implanté que sur la partie Ouest/Nord-Ouest de la zone, secteur duquel est exclue la parcelle 854.

Ainsi, dès lors que depuis 2007, la Commune a conscience que cette parcelle ne lui sera d'aucune utilité pour la réalisation de son complexe scolaire (Cf. suppression de l'emplacement réservé n° 18), quelle peut être aujourd'hui l'utilité de maintenir cette parcelle au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation participant à l'aménagement d'envergure du secteur « centre-ville » dont on sait pertinemment qu'elle n'y participera pas ?

Si le PLU est un document par essence à caractère prospectif, et qu'à ce titre il doit permettre à la Commune de penser à ses futurs besoins, et éventuellement à celui de l'extension de l'école primaire, il semble que la Commune dispose du foncier nécessaire (parcelles 1693 et 1690) pour procéder à une éventuelle extension de l'équipement existant, sans devoir impacter la propriété privée de contribuables communaux installés depuis plus de trente ans et qui sont attachés à leur cadre de vie.

Dans son courrier du 21 juin 2017, en réponse à un courrier que lui avaient adressé les Epoux ROMERO, Monsieur le Maire justifie en partie le maintien de la parcelle au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation, en arguant qu'il ne serait pas logique d'autoriser *« sur cette parcelle, la construction de logements et non d'équipements publics »*.

Un tel argument n'est pas recevable pour plusieurs raisons.

➡ La première tient à la situation de la parcelle.

La parcelle 854 fait partie d'une unité foncière appartenant aux Epoux ROMERO comme cela vous a été précédemment expliqué.

Il s'agit actuellement du jardin d'agrément de la famille ROMERO, jardin qui accueille un potager et un verger, entretenus avec passion par Monsieur ROMERO.

Ces derniers n'ont donc pas vocation à faire de la spéculation foncière sur ce terrain et donc de le vendre comme terrain à bâtir.

➡ La seconde tient au fait que cette parcelle n'est ni viabilisée, ni desservie par une voie publique.

La parcelle 854 est actuellement enclavée. On ne peut accéder à la parcelle 854 qu'à travers la parcelle 663 qui supporte actuellement l'immeuble à usage d'habitation de la famille ROMERO.

L'idée selon laquelle sur cette parcelle, pourrait à terme, voir s'implanter un immeuble à usage d'habitation, est purement farfelue.

Cet argument démontre, à tout le moins, soit la méconnaissance des lieux par le Maire, soit une réelle mauvaise foi.

Dans la mesure où la parcelle 854 ne participe à aucune logique spatiale en lien avec l'aménagement du centre-ville, et plus précisément avec le développement du complexe scolaire en continuité de l'école primaire déjà bâtie, et que compte tenu de sa position par rapport à ce qui a déjà été bâti dans le secteur, elle ne participera ni à long, ni à moyen terme, au développement de ces équipements publics, il n'y a pas lieu de la maintenir au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Il faut bien comprendre que ce qui anime aujourd'hui la démarche des Epoux ROMERO, c'est l'attachement qu'ils portent à cette parcelle, parcelle acquise dès leur implantation sur la Commune, pour s'assurer, d'une part, un cadre de vie pérenne (pas de construction voisine), et un lieu de loisirs et d'activités pour la famille.

Monsieur ROMERO, notamment depuis qu'il est en retraite, participe activement à l'entretien de cet espace de jardin. Passionné de jardinage, il a, à force de ténacité et de passion, constitué un petit verger, un potager, le tout agrémenté d'un puits pour l'irrigation.

Cette parcelle participe à l'équilibre de vie des Epoux ROMERO.

Construire un PLU n'est pas chose aisée, et les Epoux ROMERO en sont parfaitement conscients. L'élaboration d'un parti d'aménagement censé répondre à la satisfaction des besoins de l'ensemble des habitants de la Commune, doit conduire les auteurs du PLU à prendre un certain nombre de décisions en termes notamment d'utilisation et d'occupation des sols.

Toutefois, l'habilitation qui a été donnée par l'Etat aux Communes pour réglementer l'utilisation et l'occupation des sols, ne doit pas les conduire à prendre des décisions qui seraient entachées d'erreur d'appréciation et ce faisant illégales.

Si en 2007, sous couvert de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur validé par le Préfet, la Commune a consenti que la parcelle 854 ne lui était d'aucune utilité au projet de complexe scolaire (ce qui c'est avéré

fondé suite à la création de l'école primaire), comment une dizaine d'années plus tard, alors qu'aucune circonstance de fait nouvelle ne le justifie, la Commune inclut une nouvelle fois cette parcelle dans ce projet d'ensemble dont elle ne connaît, à ce stade, ni les détails, ni la temporalité ?

Tout ceci manque cruellement de pertinence et devrait vous conduire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à répondre positivement à la demande des Epoux ROMERO, de voir la parcelle 854 exclue du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « centre-ville ».



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 également un certain nombre d'éléments d'opportunité pour démontrer l'incohérence de l'inclusion de la parcelle 854 à l'intérieur de l'orientation d'aménagement et de programmation dite du secteur « centre-ville ».

Une collectivité, quelle qu'elle soit, ne peut préjudicier de manière aussi explicite aux intérêts patrimoniaux d'une famille.

Sur le fondement de l'argumentaire qui précède, je vous prie donc, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de rendre un avis défavorable sur le classement qui concerne la parcelle 854 à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation dite du « centre-ville », et d'inviter l'autorité municipale à l'exclure de cette OAP.

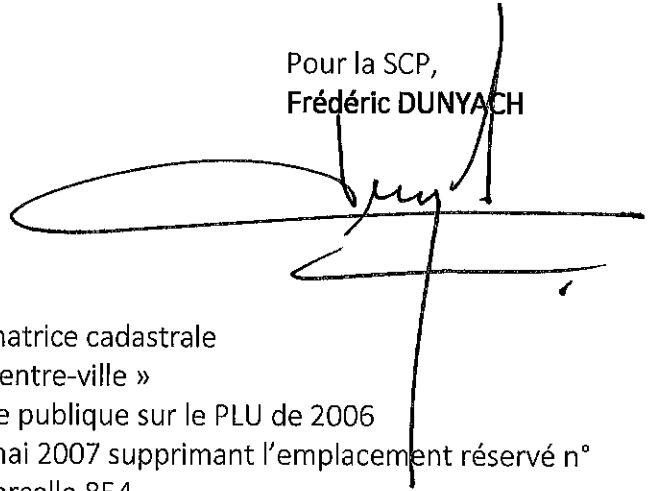
A défaut d'avis défavorable, je vous demande solennellement d'émettre un avis réservé sur cette question afin que les élus se responsabilisent.

Naturellement, si un tel avis n'était pas suivi par le Conseil Municipal, il va de soi que les Epoux ROMERO, que je représente, se réservent la faculté de saisir la juridiction administrative, et d'invoquer à cette occasion, par-delà les présents éléments, tout autre argument de nature à démontrer l'illégalité du futur PLU, qu'il s'agisse d'éléments de forme ou de fond.

En vous remerciant par avance du soin 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 large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name 'Frédéric DUNYACH'.

**Pièces jointes :**

1. Plan de situation – matrice cadastrale
2. Schéma de l'OAP « centre-ville »
3. Résultat de l'enquête publique sur le PLU de 2006
4. Délibération du 22 mai 2007 supprimant l'emplacement réservé n° 18 au niveau de la parcelle 854
5. Reportage photographique