Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le
ID : 047-214701575-20211019-DELIB_2021H_06-DE

René Deshayes
Médiateur de la Juridiction Administrative
13 avenue Maurice Faye
33600 PESSAC

Procès-verbal de médiation

Affaire : Madame Mary-Jane PLURIMET épouse LABARTHE contre Commune de MARMANDE (litige concernant le PLU)

Destinataire : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux - Greffe d'orientation - Médiation

Copies à :

-Mme Béatrice Ramsamy, assistant du contentieux au tribunal administratif
-Mme Françoise Labarthe, représentant Madame Mary-Jane Labarthe
-Maître Callon, défenseur de Mme Labarthe
-M. Joël Hocquelet, maire de Marmande
-M. Michel Milhac, maire-adjoint de Marmande
-Maître Achou-Lepage, défenseur de la commune de Marmande
-Maître Péron, défenseur de la commune de Marmande
-M. Dominique Segalen, DGS de la commune de Marmande
-Mme Laurence Toumeyragues, du service de l'urbanisme de la commune de Marmande

Vu le code de justice administrative, notamment en ses articles L.213-1 à 10 et R.213-1 à 9,

Vu l'ordonnance du 1er avril 2021, désignant M. René Deshayes en qualité de médiateur pour une période de trois mois, dans le litige opposant Madame Mary-Jane PLURIMET épouse LABARTHE à la Commune de MARMANDE,

LA REQUETE INITIALE

Par une requête enregistrée au Tribunal Administratif de Bordeaux le 13 janvier 2021 sous le numéro 2100133, Madame Mary-Jane PLURIMET épouse LABARTHE, demeurant 24, Avenue Georges Pompidou, 47200 MARMANDE, ayant pour avocat Maître Jean-Eric Callon, avocat au Barreau de Paris, demande l'annulation de la délibération du conseil municipal de la Commune de MARMANDE en date du 16 novembre 2020 approuvant le projet de Plan Local d'urbanisme, ensemble le Plan local d'urbanisme, notamment en ce qu'il décide du classement en zone naturelle N de ses parcelles cadastrées KT 139 et 140.

Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le
ID : 047-214701575-20211019-DELIB_2021H_06-DE

Parcelles appartenant à Madame LABARTHE

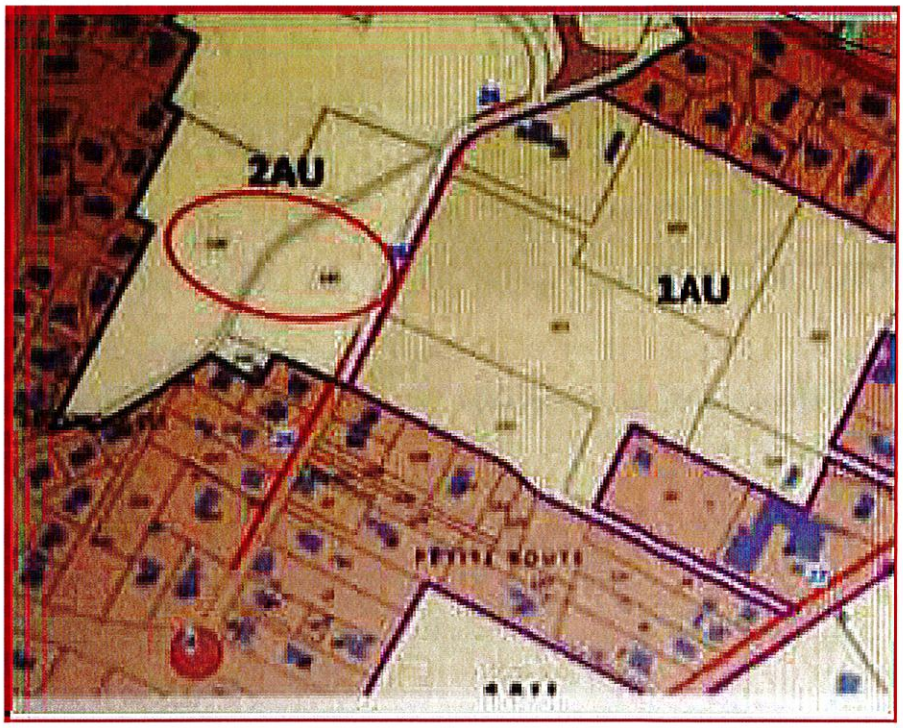
Extrait de la requête de Maître Jean-Eric Callon

Extrait du plan cadastral montrant les parcelles KT 139 et 140 (document repris par Maître Jean-Eric Callon en annexe à sa requête)

Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le
ID : 047-214701575-20211019-DELIB_2021H_06-DE

LE CONTEXTE DU LITIGE

Lors de l'enquête publique, Madame LABARTHE a constaté que les parcelles dont elle était propriétaire allaient désormais être classées en zone naturelle N, alors qu'elles étaient classées en zone 2AU, destinée à l'extension future de l'urbanisation, dans le PLU alors applicable. Dans le projet de révision qui avait été diffusé, les parcelles de Madame LABARTHE sont restées classées en 2AU avant d'être classées en N. Dans son rapport, le commissaire-enquêteur indiquait que la commune avait décidé de retirer la totalité des zones restées en 2AU du potentiel urbanisable et de les classer en N, afin d'être compatible avec le SCOT. Il convient de préciser que, dans le projet de PLU, certaines zones 2AU avaient été préalablement transformées en zones 1AU, à urbaniser assez rapidement si certaines conditions d'aménagement et d'équipement sont remplies, et n'étaient plus, dès lors, concernées par un classement en zone N. C'est le cas des parcelles situées à l'est de celles de la requérante (voir plan).



Extrait de la requête de Maître Jean-Eric Callon

LA PROCEDURE CONDUISANT A LA MEDIATION

Par courriers du 29 janvier 2021, le président du tribunal administratif de Bordeaux a invité les parties à se prononcer sur l'opportunité de recourir à une médiation, en application de l'article L. 213-7 du code justice administrative.

Par courriers enregistrés au tribunal respectivement les 8 février et 12 mars 2021, Madame Mary-Jane LABARTHE et la Commune de MARMANDE, ont, par le truchement de leurs Conseils respectifs, déclaré accepter le recours à la médiation.

Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le
ID : 047-214701575-20211019-DELIB_2021H_06-DE

Par ordonnance du 1er avril 2021, le président du tribunal a désigné M. René Deshayes en qualité de médiateur pour une période de trois mois.

LES DEMANDES DES PARTIES

Dans la présente procédure de médiation, la requérante souhaite l'abandon du classement de ses parcelles en zone N et leur intégration en zone constructible.

La commune précise que le classement en zone naturelle N des parcelles cadastrées KT 139 et 140 relève du nouveau PLU, élaboré par la précédente municipalité avant d'être voté par la municipalité actuelle. La collectivité n'est pas opposée à ce que les parcelles litigieuses ne soient plus classées en zone naturelle N.

LE DÉROULEMENT DE LA MÉDIATION

La médiation a débuté par plusieurs contacts téléphoniques et télématiques. Chacune des parties a ainsi précisé sa position, sans aborder d'emblée les questions de fond.

Par ailleurs et de manière plus formalisée, **une réunion plénière s'est tenue entre les parties et le médiateur, le vendredi 7 mai 2021 à 15 heures** dans la salle des mariages de la mairie de Marmande, lieu considéré comme neutre par les deux parties.

Participants :
-Mme Françoise Labarthe, pour Mme Mary-Jane Labarthe
-M. Michel Milhac, Maire-Adjoint de Marmande
-Maître Achou-Lepage, pour la commune de Marmande
-Mme Laurence Toumeyragues, du service urbanisme de la commune
-Moi-même

Au cours de cette réunion, marquée par une grande courtoisie et une compréhension réciproque, le dialogue a été constructif et a permis de proposer une solution au litige.

Le médiateur a rappelé le contexte juridique et les droits et obligations de chacun en matière de médiation. Il a indiqué que la réunion se déroulait en application des dispositions des articles L. 213-1 et suivants du code de justice administrative et R. 213 et suivants du même code, relatifs à la médiation dans les litiges relevant de la compétence du juge administratif. Il a organisé le dialogue sans prendre parti.

Mme Françoise Labarthe, intervenant pour Mme Mary-Jane Labarthe, a d'abord rappelé que, dans l'ancien PLU, les parcelles de sa mère, comme les parcelles voisines, étaient classées en zone 2AU ; que, lors de l'enquête publique, certaines parcelles, comme celles situées à l'est des parcelles litigieuses, étaient passées d'un classement en 2AU à un classement en 1AU, alors que, les parcelles cadastrées KT 139 et 140 étant restées en 2AU ont finalement été classées en N. Pour Mme Labarthe, le classement en zone naturelle de ces parcelles situées en milieu urbain est étonnant et discriminatoire.

Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le
ID : 047-214701575-20211019-DELIB_2021H_06-DE

M. Michel Milhac, maire-adjoint, rappelle à Mme Labarthe qu'il a été le premier à lui annoncer que le nouveau plan local d'urbanisme avait été adopté par la commune, décidant du classement en zone naturelle N des parcelles cadastrées KT 139 et 140, ce qu'il déplore. Dans ces conditions, il n'est pas opposé à l'abandon du classement de ces parcelles en zone N et à leur intégration en zone à urbaniser. A cet effet, la commune propose de recourir à la modification simplifiée du PLU, régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Cette procédure prend environ cinq à six mois, incluant la demande d'avis des personnes publiques associées (PAA), la mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification, avec les avis des PPA et l'exposé des motifs, afin que ledit public puisse formuler ses observations, l'élaboration d'un bilan présenté par le maire devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet.

Maître Achou-Lepage, pour la commune de Marmande, précise que l'acte approuvant la modification simplifiée ne devient exécutoire qu'à compter de sa publication et de sa transmission au préfet du département, qui exerce son contrôle de légalité sur le document d'urbanisme réglementaire qu'est le PLU. Maître Achou-Lepage ajoute que le préfet peut, à l'occasion de ce contrôle, émettre des observations et (ou) des prescriptions.

Mme Françoise Labarthe se félicite de l'initiative de la commune de proposer une modification permettant de sortir les parcelles cadastrées KT 139 et 140 du classement en zone naturelle. Toutefois, elle précise que, dans la logique de la requête rédigée par Maître Callon pour Mme Mary-Jane Labarthe, il convient de passer du classement des parcelles en zone N à leur classement directement en zone 1AU et non au simple retour au classement précédent, en zone 2AU.

Mme L. Toumeyragues, du service de l'urbanisme de la commune, insiste sur le fait que ce n'est que quand toutes les zones 1AU sont construites qu'on examine la constructibilité des parcelles situées en zone 2AU.

M. Michel Milhac, maire-adjoint, replace la problématique de l'évolution d'un PLU dans un cadre plus général. L'urbanisation d'une commune est un processus complexe, allant des problèmes de zonage à ceux de la constructibilité, en passant par diverses questions, telles que, par exemple, celle afférente à une station d'épuration qui n'existe pas. Il n'est pas opposé à l'examen de la question de l'urbanisation future des parcelles de Mme Labarthe et rappelle à cette dernière qu'il reste à sa disposition en cas de besoin.

Les deux parties s'accordent sur l'engagement de la commune de recourir à la procédure de modification simplifiée du PLU, régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme, afin de sortir les parcelles cadastrées KT 139 et 140 du classement en zone N, avec pour contrepartie le désistement par Madame Mary-Jane Labarthe de sa requête enregistrée le 13 janvier 2021 sous le numéro 2100133. Toutefois, la commune doit accompagner sa demande de sortie des parcelles KT 139 et 140 du classement en zone N d'une proposition de nouveau classement desdites parcelles.

Un long débat s'engage au cours de la réunion de médiation sur la question de savoir si le nouveau classement proposé pour les parcelles concernées impliquera un passage en zone 2AU ou en zone 1AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le
ID : 047-214701575-20211019-DELIB_2021H_06-DE

Les zones 2AU et 1AU sont toutes deux des zones à urbaniser, au sens des dispositions de l'article R 123.6 du code de l'urbanisme. Mais, alors qu'en zone 1AU les terrains sont destinés à devenir rapidement constructibles, la constructibilité en zone 2AU est liée à la présence d'équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate.

Mme Labarthe souhaite mener à bien des projets d'urbanisation, ce qui explique sa demande de classement en zone 1AU. Elle s'est exprimée clairement en ce sens avant et après avoir contacté Maître Callon au téléphone au cours de la réunion, lors d'une brève interruption de séance.

Maître Achou-Lepage énonce la position de la commune de Marmande. Pour la collectivité, le retour au classement en zone 2AU, précédant immédiatement le classement contesté en zone N, est le seul raisonnablement envisageable dans l'immédiat car le succès de la médiation est lié à la limitation des risques de blocage, soit dus au contrôle de légalité, soit dus au recours éventuel de tiers administrés qui auront connaissance du nouveau classement proposé au cours de la période de mise à disposition du public du projet de modification. La commune estime que serait risqué un classement impliquant une possibilité d'urbanisation des parcelles de Mme Labarthe plus rapide que celui découlant du simple retour au PLU antérieur. En outre, un passage direct en 1AU impliquerait une extension des réseaux. Dans ces conditions, la commune propose, dans le cadre de la présente médiation, le retour au classement en zone 2AU, ce qui n'exclut pas une évolution postérieure.

M. le Maire-Adjoint précise qu'en cas de succès de la médiation, il restera, en tout état de cause, à l'écoute des demandes d'urbanisation formulées par Mme Labarthe puisqu'une zone 2AU est une zone à urbaniser. L'essentiel est donc, dans un premier temps, de sortir les parcelles concernées de la zone N.

Le médiateur résume la situation sur cette question délicate :
-les parties sont d'accord de faire sortir les parcelles KT 139 et 140 du classement en zone N.
-leurs points de vue divergent sur une nouvelle proposition en zone 1AU ou 2AU.
-la médiation n'est donc possible que sur le point qui fait l'objet d'un accord commun : passage de la zone N à la zone 2AU.

Mme Françoise Labarthe est d'accord pour que le procès-verbal de médiation soit établi en ce sens. Elle admet que, si cette solution est insuffisante dans l'immédiat, elle offre des possibilités d'évolution à moyen terme et elle évite les risques d'un rejet par le tribunal administratif de la requête de Mme Mary-Jane Labarthe.

Le médiateur met fin à la réunion en remerciant les participants et en indiquant que le dialogue se poursuivait par la voie télématique.

Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le
ID : 047-214701575-20211019-DELIB_2021H_06-DE

La poursuite de la médiation par la voie télématique

Par courriel du 16 juin 2021, Mme Françoise Labarthe m'indique **accepter, au nom de Madame Mary-Jane Plurimet, épouse Labarthe, la médiation avec le projet de classement des parcelles KT 139 et 140 au classement en zone 2AU, tel qu'évoqué lors de la réunion plénière.**

Parallèlement, elle demande que les propos tenus par Madame Laurence Toumeyragues lors de la réunion plénière de Marmande (indiquant "***que ce n'est que quand toutes les zones 1AU sont construites qu'on examine la constructibilité des parcelles situées en zone 2AU***") soient a minima tempérés par la phrase suivante : "***ces propos n'engagent que la personne qui les a tenus***". Madame Toumeyragues, directement concernée, et les représentants de la Commune acceptent cette formulation, qui est donc actée dans le présent procès-verbal.

Par courriel du 28 juin 2021, Maître Morgane PERON **m'indique accepter, au nom de la Commune, la médiation avec le projet de classement des parcelles KT 139 et 140 en zone 2AU, tel qu'évoqué lors de la réunion plénière.**

LES FRAIS

Concernant les frais d'avocat, Mme Françoise Labarthe ne demande rien, même si sa mère n'est pas fortunée. M. le Maire-Adjoint et Maître Achou-Lepage estiment que la commune n'a pas commis de faute, tout au plus une erreur de zonage. Ils proposent que chaque partie garde à sa charge ses propres frais d'avocat.

Concernant les frais de médiation, que le médiateur s'engage à maintenir au montant fixé à titre provisoire à 800€, qui deviendra donc le montant définitif, ils seront supportés à parts égales entre les parties, à hauteur de 400€ chacune, en application de l'article 4 de l'ordonnance susmentionnée du président du tribunal, en date du 1er avril 2021.

CONCLUSION DE LA MÉDIATION

Le présent procès-verbal de médiation, qui repose sur un "dénominateur commun" sur lequel les parties sont d'accord, a pour objet de mettre fin au litige tel que rappelé ci-dessus, par des concessions réciproques que les parties s'engagent à respecter et dont la teneur suit :

1- La commune de Marmande s'engage à mettre en place sans délai la procédure de modification simplifiée de son PLU dans le sens suivant : un nouveau classement des parcelles cadastrées KT 139 et 140, sises sur le territoire de la commune de Marmande, appartenant à Madame Mary-Jane PLURIMET épouse LABARTHE, est proposé, lesdites parcelles ne devant plus relever de la zone N, mais de la zone 2AU.

2- La commune de Marmande s'engage à produire à Mme Labarthe le procès-verbal de délibération engageant la procédure de modification simplifiée du PLU. Elle reste à la disposition de la requérante tant en ce qui concerne le calendrier procédural des opérations de

Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le
ID : 047-214701575-20211019-DELIB_2021H_06-DE

modification simplifiée de son PLU, devant normalement s'achever avant la fin de l'année 2021, qu'en ce qui concerne ses projets d'urbanisation ou toute question connexe.

3- En contrepartie des engagements pris par la commune aux points 1, 2 ci-dessus, Madame Mary-Jane PLURIMET épouse LABARTHE s'engage, par le truchement de Me Callon, à déposer sans délai, auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, des conclusions aux fins de désistement de sa requête enregistrée le 13 janvier 2021 sous le numéro 2100133.

4- Chacune des parties conserve à sa charge les frais d'avocat qu'elle a engagés devant le Tribunal.

5- Les parties s'accordent pour que les frais de la procédure de médiation soient supportés à parts égales entre les parties, à hauteur de 400€ chacune, le médiateur s'engageant à ce que le montant définitif total de ces frais reste au niveau fixé à titre provisoire par le président du Tribunal, soit 800€. Ces sommes seront versées au médiateur lorsque les parties auront été rendues destinataires de l'ordonnance de taxation prise dans ce sens par le président du Tribunal.

La rédaction du présent procès-verbal a été approuvée par les deux parties.

Fait à Pessac le 28 juin 2021

René DESHAYES

Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le
ID : 047-214701575-20211019-DELIB_2021H_06-DE

modification simplifiée de son PLU, devant normalement s'achever avant la fin de l'année 2021, qu'en ce qui concerne ses projets d'urbanisation ou toute question connexe.

3- En contrepartie des engagements pris par la commune aux points 1, 2 ci-dessus, Madame Mary-Jane PLURIMET épouse LABARTHE s'engage, par le truchement de Me Callon, à déposer sans délai, auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, des conclusions aux fins de désistement de sa requête enregistrée le 13 janvier 2021 sous le numéro 2100133.

4- Chacune des parties conserve à sa charge les frais d'avocat qu'elle a engagés devant le Tribunal.

5- Les parties s'accordent pour que les frais de la procédure de médiation soient supportés à parts égales entre les parties, à hauteur de 400€ chacune, le médiateur s'engageant à ce que le montant définitif total de ces frais reste au niveau fixé à titre provisoire par le président du Tribunal, soit 800€. Ces sommes seront versées au médiateur lorsque les parties auront été rendues destinataires de l'ordonnance de taxation prise dans ce sens par le président du Tribunal.

La rédaction du présent procès-verbal a été approuvée par les deux parties.

Fait à Pessac le 28 juin 2021

René DESHAYES