

Madame Monique Dader
4 rue des Lustreuses
34600 Bédarieux

Monsieur Pierre Mathieu
Président de la Communauté de Communes Grand Orb
6 ter rue René Cassin
34600 BÉDARIEUX

Bédarieux le 01 février 2024

Envoi AR : 1A 190 761 8901 4

Objet : PLUi observation à concertation publique :

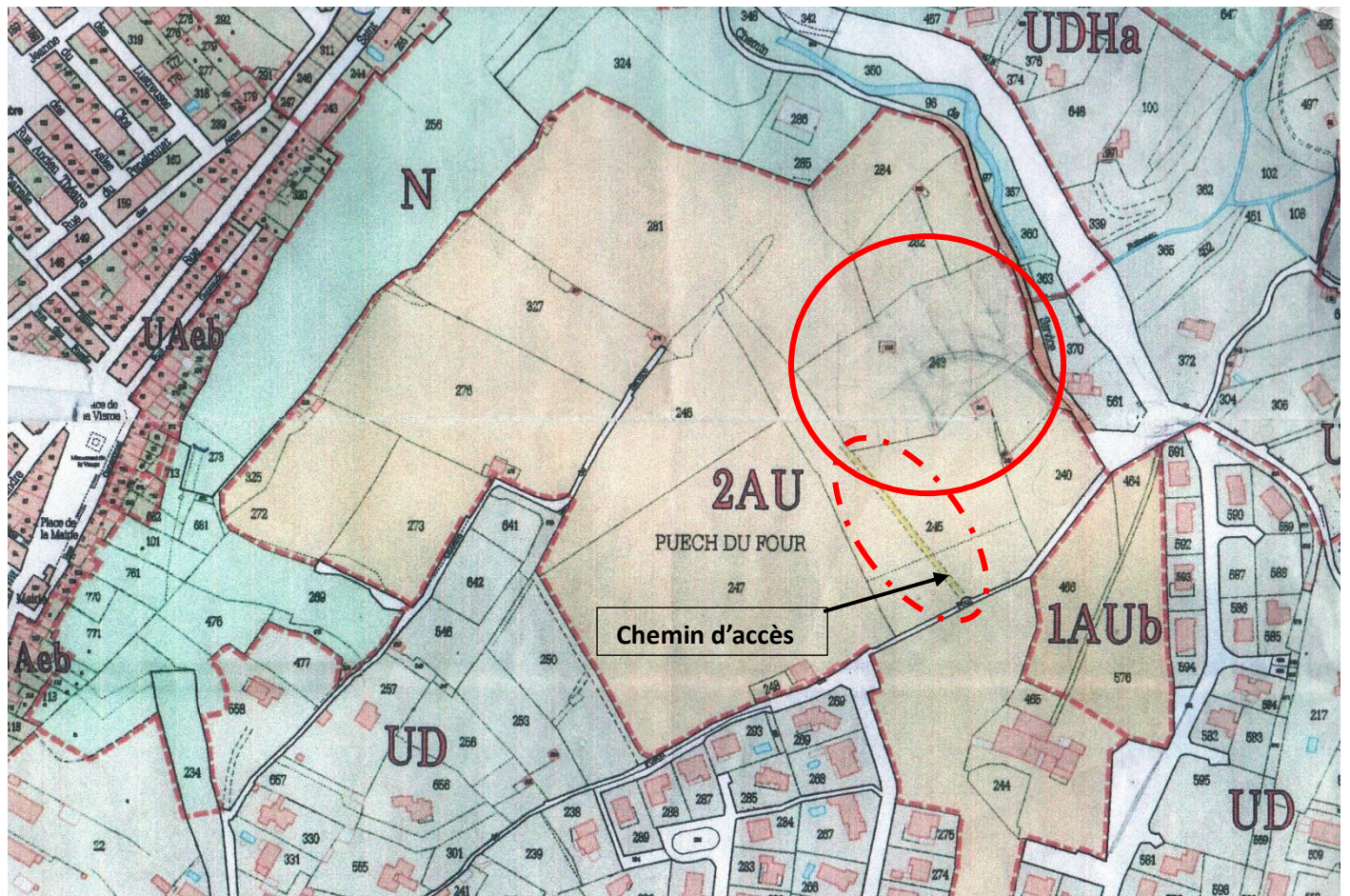
Demande de classement de la parcelle AH243 en terrain constructible.

Monsieur le Président,

Je suis propriétaire en indivision de la parcelle AH243 de 7 687m² sur le territoire de la Commune de Bédarieux. Je souhaite qu'elle soit considérée constructible à plusieurs titres.

Notre parcelle a fait partie de l'opération Puech du Four dès l'origine du projet.

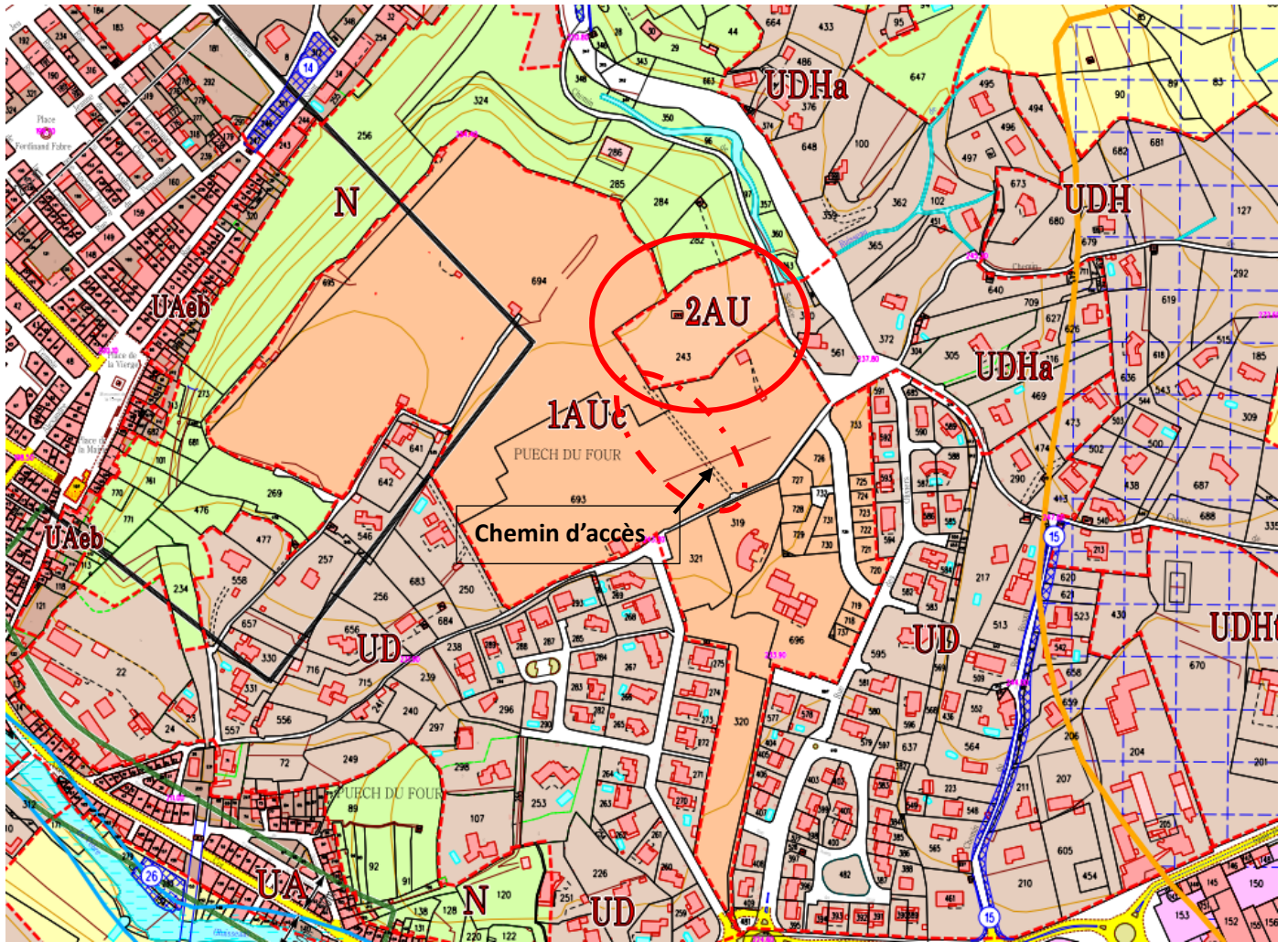
Le PLU dans sa version d'origine du 06décembre2007 classe la parcelle en zone 2AU comme la casi totalité du tènement du Puech du Four.



PLU 2007

Pour la création de la Zac du Puech du Four, la zone 2AU est classée 1AUc à la révision du PLU du 12 novembre 2013.

Notre parcelle est contiguë, sur tout le côté sud, à la tranche 2 de la Zac. Elle a un droit d'accès (représenté en pointillé sur le PLU), par les parcelles AH693 et AH694, à la voie publique du chemin du Puech du Four. Malgré les équipements prévus pour la réalisation de la Zac notre parcelle est restée classée 2AU.



PLU 2013

L'opération d'aménagement du Puech du Four est à présent réalisée (deux tranches réalisées et une tranche en cours) sans qu'il y ait eu d'acquisition foncière de notre parcelle.

Suivant la loi Allur et l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans, notre parcelle va légitimement être classée en zone UD lors de l'établissement du PLU.

Notre parcelle est contiguë à 4 parcelles de la tranche 2, déjà clôturée et à une dizaine de parcelles de la tranche 3, programmée pour 2024. Les réseaux secs et humides (électricité, eau potable et assainissement) se situent à environ 20 mètres de notre parcelle.

Sur le côté Est de notre parcelle l'accès aux réseaux de viabilité est impossible. Le chemin de service en impasse est trop pentu et trop étroit. Par sa topographie notre terrain en terrasses est enclavé pour accès difficile.

Sur le côté Ouest de notre parcelle notre droit d'accès à la voie publique a été supprimé par l'implantation des parcelles AH766, AH757, AH758 et AH752 de la tranche 2. Cet accès sera reporté sur la tranche 3 de la Zac sur la parcelle AH694.

La Commune de Bédarieux nous accorde un accès de 6mètres de largeur depuis la rue Simone Veil jusqu'à notre parcelle. Cet accès de 6mètres, nécessaire aux engins de lutte contre l'incendie, nous permettra le projet de 3 constructions.

Reste que notre parcelle de 7 687m² peut légitimement être classée en zone UD en continuité de la zone UD déjà existante.

À défaut, je souhaite qu'à minima l'espace du plainier puisse recevoir 3nouvelles constructions et soit classé en zone UD sans que celle-ci ne soit remise en cause dans le cadre de l'application de la règle Zéro Artificialisation Nette définie par la loi Climat et Résilience du 21Aout 2021, et cela grâce aux mécanismes définis par la loi n°2023-630 du 20juillet 2023 : inscription dans la garantie minimale de développement de la Commune, prise en comte dans l'objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation (36ha).

Par avance, je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Mme Monique Dader.