

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 26 avril 2025

Dépôt de la contribution sur le site internet démocratie-active
Envoi AR : 1A 212 432 5655 9

Objet : Observations dans le cadre de la concertation publique sur le plan local d'urbanisme intercommunal. « reprises et complétées ».

Reprend et complète :

la contribution n°24 déposée le 29 février 2024 envoi AR 1A 190 761 8901 4
et la contribution n°43 déposée le 20 mars 2025 envoi AR 1A 215 226 0098 1

Demande de classement de la parcelle AH243 en terrain constructible.

Monsieur le Président,

L'incertitude sur l'avenir de notre parcelle, m'amène à craindre que la réponse qui m'a été donnée le 26 novembre 2024 par la Communauté de Communes soit, pour le classement de notre terrain, le support de la concertation PLUi.

Les données prises en compte ne semblent pas correspondre tout à fait à mon dossier et me portent à compléter la contribution N°43 jointe ci-dessous et déposée le 20 mars 2025 sur le site internet démocratie active et à développer la mention page 6 « reste que notre parcelle de 7 687 m² peut légitimement être classée constructible en continuité de la zone UDh à l'est et à la zone 1AUc au sud, à l'ouest et au nord ».

Notre terrain est classé en zone 2AU depuis 2007. Il est en partie dans la zone de la ZAC du Puech du Four.

I « Votre terrain n'a pas fait l'objet d'acquisition par la commune ou l'aménageur »

Notre terrain est classé en zone 2AU. Je souhaitais pouvoir construire sur la partie plane de mon terrain. Notre maison est à étages. Elle ne correspond plus aux besoins liés à notre âge. Aujourd'hui nous nécessitons une habitation de plain-pied. Je ne peux pas financièrement acheter un lot de la tranche 3. Je souhaite toujours pouvoir construire sur mon terrain.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU n'implique plus obligatoirement une modification ou une révision du PLU.

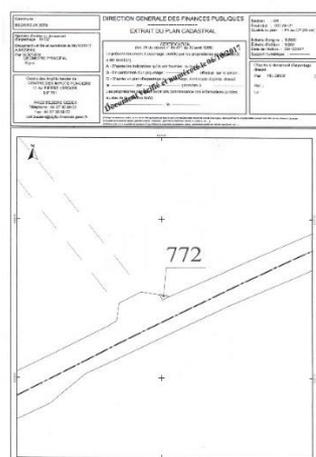
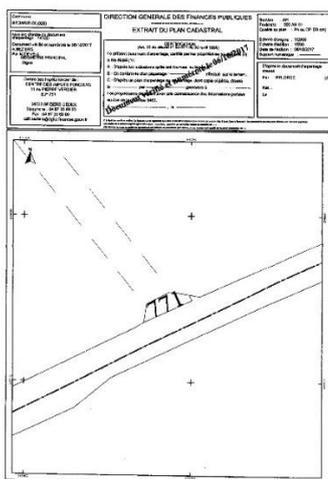
L'arrêt du Conseil d'État du 06 décembre 2023, 10ème et 9ème chambres réunies N°46055 précise que pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation, seuls les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone peuvent être pris en compte, à l'exclusion des travaux projetés.

II « Votre terrain est dans une zone à urbaniser du PLU dite « fermée »

Notre parcelle était classée en zone 2NA. Elle n'était pas « fermée ». Elle avait par le chemin d'exploitation du réservoir d'eau cadastré AH286 un accès à la voie publique du chemin Puech du four (représenté sur les plans et visible sur les photos IGN depuis 1947) et un accès au réseau d'eau potable par le canal du trop-plein de la source des Douzes qui traverse la parcelle de part en part.

À l'aménagement de la ZAC l'accès de notre parcelle AH243 à la voie publique du Puech du Four par le chemin d'exploitation du réservoir d'eau AH286 tracé sur le plan du cadastre, sur le plan du PLU et sur les plans des DMPC 1343R, 1412D et 1413Z a été supprimé sans être reporté. Notre terrain a été fermé à l'aménagement de la Zac.

En droit rural. Un « chemin d'exploitation », qui n'est pas nécessairement rural, ne peut pas disparaître, ni être considéré comme disparu, au motif qu'il ne figurerait pas ou ne figurerait plus sur le terrain. Même s'il n'est mentionné sur aucun titre de propriété, même s'il n'est plus visible sur le terrain ni sur un plan il ne disparaît pas par le non usage et il existe toujours tant que sa suppression n'a pas été décidée à l'unanimité de tous ses propriétaires. Ceux qui ont le droit peuvent toujours s'en servir.
(Cass. Civ 3, 2.3.2017, D 15-24.374).



III « Cependant vous mentionnez dans votre courrier avoir demandé à sortir du périmètre de la Zac ».

J'ai demandé en 2010 de ne pas être dans la ZAC afin que l'indivision puisse porter un projet concret, comme les propriétaires des parcelles AH477 AH533 et AH534. Leurs parcelles sont sorties de la ZAC et elles ont été classées en zone UD au PLU de décembre 2007.

La zone de la ZAC et la totalité de notre parcelle AH243 ont été classées en zone 2AU.

Une partie de la parcelle a été incluse dans le périmètre de création de la Zac Puech du Four approuvé par délibération du conseil municipal du 15 juin 2011.

La zone de la ZAC a été classée 1AUc à la 3^e modification du PLU du 12 novembre 2013.

Les équipements internes de la tranche 2 de la zone ont été réalisés.

Le permis d'aménager de la tranche 3 de la ZAC prévu par Hérault-Aménagement incluait l'aménagement de la partie de notre parcelle située dans le périmètre de la ZAC.

Cette partie n'a pas été classée en zone 1AUc elle semble par erreur être restée classée en zone 2AU. Notre terrain est le seul terrain de la zone 2AU du quartier du Puech du Four.

Le périmètre de la ZAC n'a pas changé depuis la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2011. La partie de notre terrain située dans la zone de la ZAC est tracée sur les plans topographiques de 2013, sur le plan d'État des lieux signé en 2018 et sur le plan du projet d'aménagement de la tranche 3 de la Zac du Puech du Four.

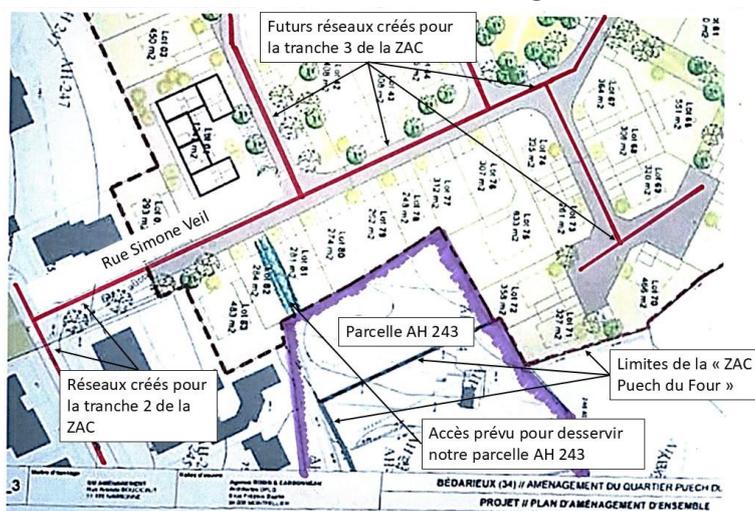
La Ste SM dans son projet d'aménagement de la tranche 3 du 31 juillet 2023 ne prévoit rien sur notre terrain.

L'Aménageur doit prévoir dans son dossier de permis d'aménager un accès de notre parcelle jusqu'à la rue Simone Veil, d'une largeur de 6 mètres à environ 7 mètres du point E en remplacement de l'accès provisoire créé par la Commune en août 2021.

Notre terrain ne sera plus « fermé ».

Cet accès définitif nous permettra d'accéder aux réseaux d'eau et d'assainissement du lotissement qui sont à proximité immédiate.

Notre terrain sera accessible aux engins de défense contre l'incendie et à la sécurité civile.



Projet d'aménagement de la tranche 3

Je vous prie de bien vouloir trouver en suivant la contribution n°43 déposée sur le site internet démocratie active le 20 mars 2025 et adressée à Monsieur le Président par courrier AR 1A 2015 2260098 1

Madame Monique Dader

4 rue des Lustreuses

34600 BÉDARIEUX

Monsieur Pierre Mathieu

Président de la Communauté de Communes Grand Orb

6 ter René Cassin

34600 BÉDARIEUX

Bédarieux le 21Mars2025

Envoi AR : 1A 215 2260098 1

Objet : PLUi observation à concertation publique « reprise et complétée ».

Demande de classement de la parcelle AH243 en terrain constructible.

Monsieur le Président,

Suivant le bilan de la mise à disposition du public de la 6eme modification du PLU de Bédarieux approuvée le 18septembre2024, ma demande de modification de la zone 2AU du Puech du four, qui ne comprend plus que notre parcelle AH243, a été transférée vers la concertation PLUi et pourra faire l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

À ce jour les observations peuvent être déposées sur le registre dématérialisé « Démocratie Active.fr » de l'enquête publique.

Suite aux réunions publiques d'information pour le PLUi à Bédarieux et à Lamalou les bains de novembre et décembre2024, les observations pouvant être déposées sur le registre dématérialisé de l'enquête publique, afin d'éclairer les membres du Conseil Communautaire et les Représentants des services de l'État, je reprends et complète mon observation déposée le 29février2024 et enregistrée sous le numéro n°24, sur le registre dématérialisé « Démocratie Active.fr » de l'enquête publique.

Je suis propriétaire de la parcelle AH243 de 7687m2sur le territoire de la Commune de Bédarieux.

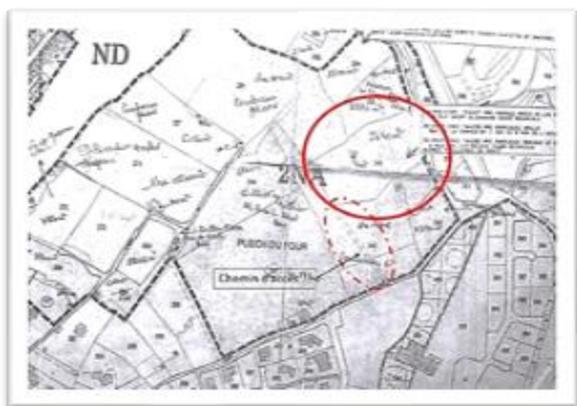
Je souhaite que la parcelle soit considérée constructible à plusieurs titres.

Historique.

Notre parcelle AH243 était classée en zone 2NA, elle avait un accès à la voie publique du chemin du Puech du Four par le chemin d'exploitation du réservoir d'eau AH286 implanté sur la parcelle AH285.

Cet accès et son entrée sont visibles sur le PLU de 2000, 2007, 2013 et sur le plan du cadastre rénové.

Le canal du trop-plein de la source des Douze traverse notre terrain dans toute sa largeur et via ce canal et le regard d'eau (en bordure du chemin de service) notre parcelle en bordure côté Est de la zone UDha avait un accès au réseau d'eau de la ville.



1)-PLU 2000



2) PLU 10décembre 2007

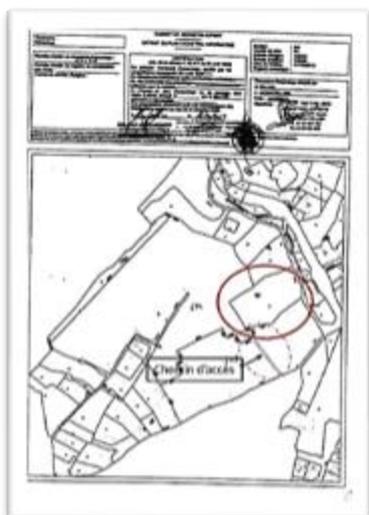
Notre parcelle a fait partie de l'opération de la Zac du Puech du Four dès l'origine du projet. Le PLU dans sa version d'origine du 10décembre2007 classe la parcelle en zone 2AU comme la casi totalité du tènement du Puech du Four.

Pour la création de la Zac du Puech du Four, la zone 2AU est classée 1AUC à la 3° modification du PLU du 12novembre 2013.

Notre parcelle est contiguë, sur tout le côté Sud à la tranche 2 de la Zac.

Le chemin d'exploitation du réservoir d'eau AH286 jouxte notre parcelle AH243.

Elle a un droit d'accès (représenté en pointillé sur le PLU de 2007 et sur le plan cadastral de 2013) par les parcelles AH693 et AH694, à la voie publique du chemin du Puech du Four. Malgré cet accès, malgré les équipements prévus pour l'aménagement de la tranche 2 la totalité de notre parcelle est restée classée 2AU à la 3°modification du PLU du 12novembre2013. Notre terrain est « gelé » depuis 12années.



3)-Document d'arpentage établi le 11oct2013

Suivant le périmètre de création de la Zac Puech du Four approuvé par délibération du Conseil municipal du 15juin2011 une partie de notre terrain est contigüe à la tranche 2. Une partie de notre terrain est incluse dans la surface d'aménagement de la Zac classée 1AUc au PLU du 12novembre2013.

Le périmètre de la Zac est défini sur les plans topographiques établis en janvier et novembre 2013 et sur le plan topographique du dossier DCE établi en 2014.



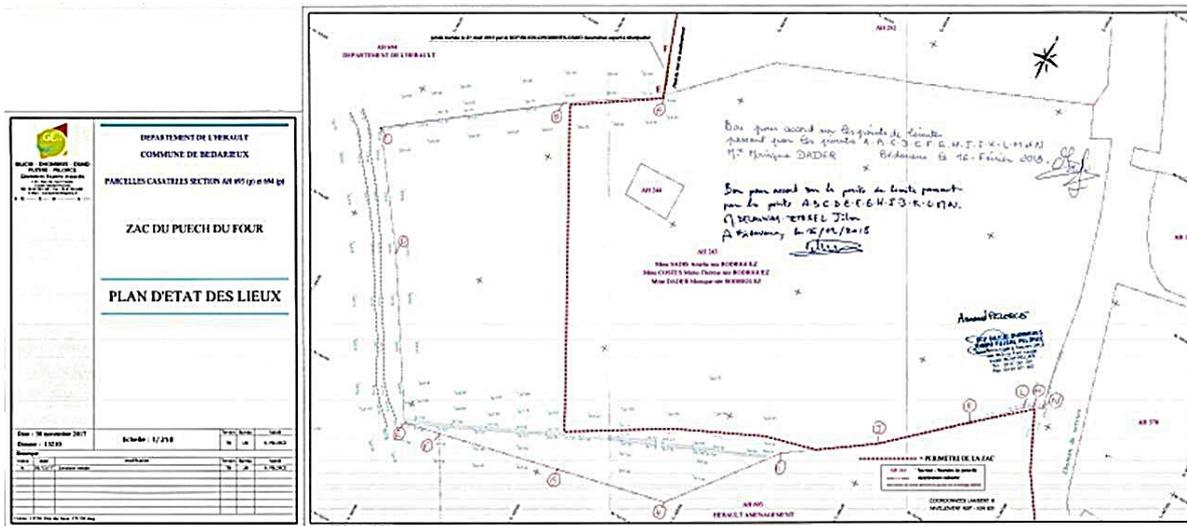
4)-Plan topographique Sce novembre2013.

5) Plan topographique DCE délimitation de la tranche 1, tranche 2 et tranche 3.



6)-3° modification du PLU 12novembre 2013. Classement de la Zac en zone 1AUc.

Le plan d'état des lieux établi par le cabinet de Géomètres dGema le 30 novembre 2017 reprend le périmètre de la Zac qui divise la partie plaine de notre terrain. Une partie de notre terrain est contigüe à la tranche 2 de la Zac. Une partie est incluse dans la Zac (tranche 3). Les limites ont été reconnues et signées sur le plan d'état des lieux et sur les Procès-verbaux de bornage par le Département de l'Hérault, par Hérault-Aménagement et par l'indivision.



7)-Plan d'état des lieux signé par les parties fev2018.

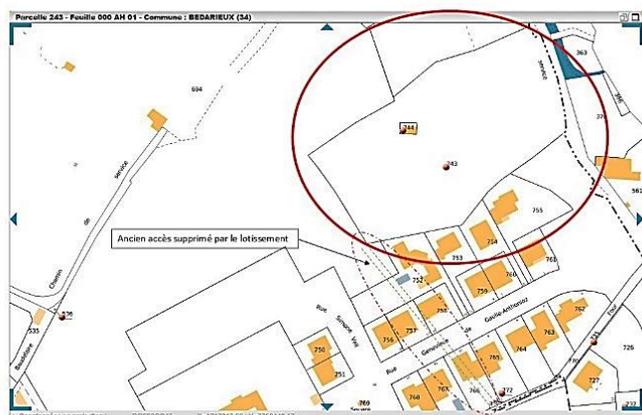
L'opération d'aménagement du Puech du Four est à présent réalisée (tranche 1 et 2 clôturées, tranche 3 prévue pour 2025).

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

Notre parcelle est contigüe à 4 parcelles de la tranche 2, clôturée en 2019 et à 8 parcelles de la tranche 3 programmée pour 2025. Les réseaux secs et humides (électricité, eau potable et assainissement) se situent à moins de 20mètres de notre parcelle.

Sur le côté Est de notre parcelle le chemin de service est en impasse. Il est trop pentu et trop étroit. Notre terrain est enclavé pour accès difficile. L'accès au réseau d'assainissement collectif est impossible par ce chemin de service. La topographie de notre terrain en terrasses où la roche affleure ne permet pas côté Est l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de protection civile par ce chemin de service.

Sur le côté Ouest de notre parcelle notre droit d'accès à la voie publique du chemin du Puech du Four par le chemin d'exploitation du réservoir d'eau a été supprimé en 2018 par l'implantation des parcelles de la tranche 2 du lotissement : AH766, AH757, AH758, et AH752.



8) Extrait plan du cadastre actuel.

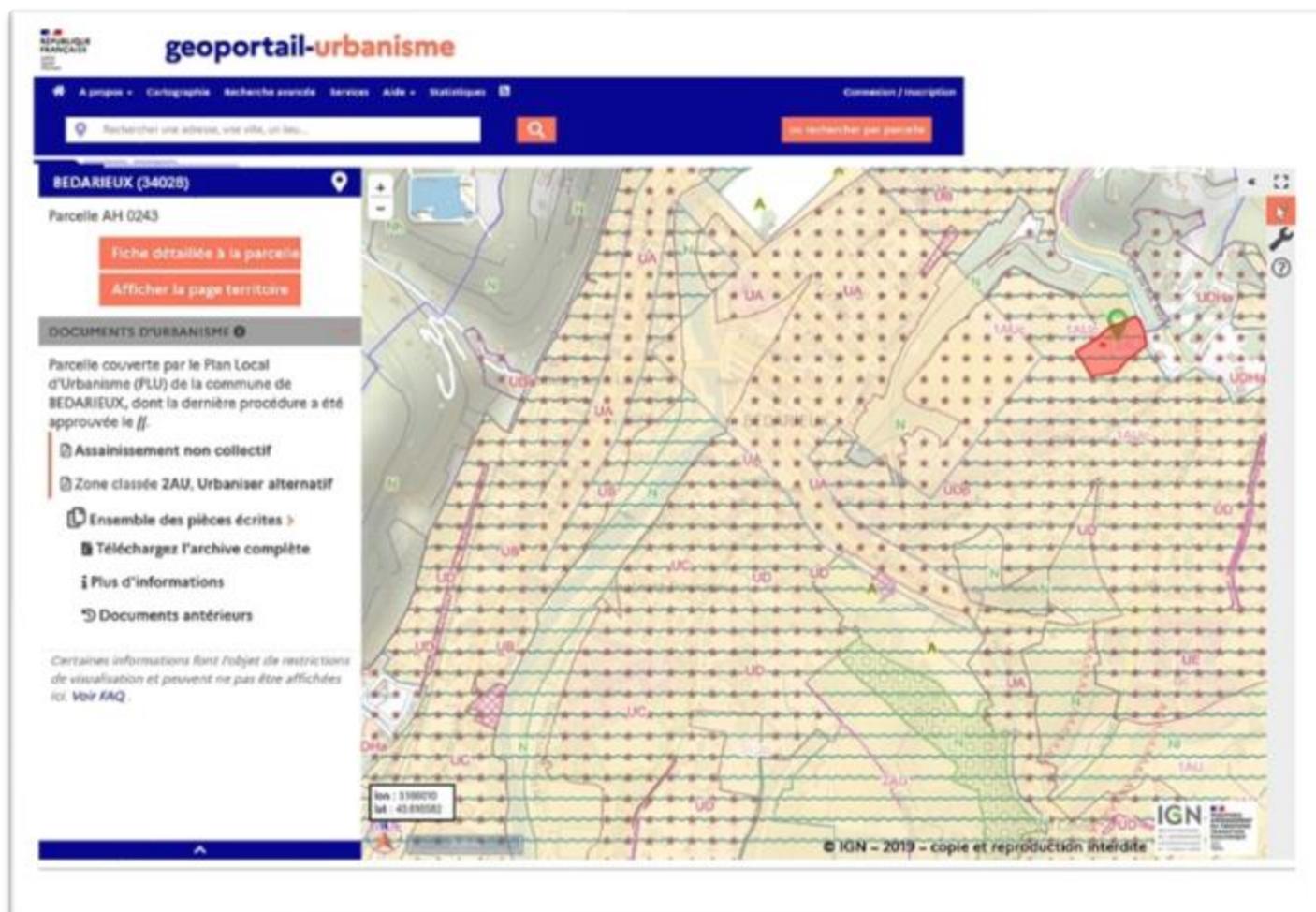
9) Projet d'aménagement tranche 3 prévue en 2025.

Un accès provisoire à notre parcelle depuis la rue Simone Veil a été créé par la Commune en aout 2021.

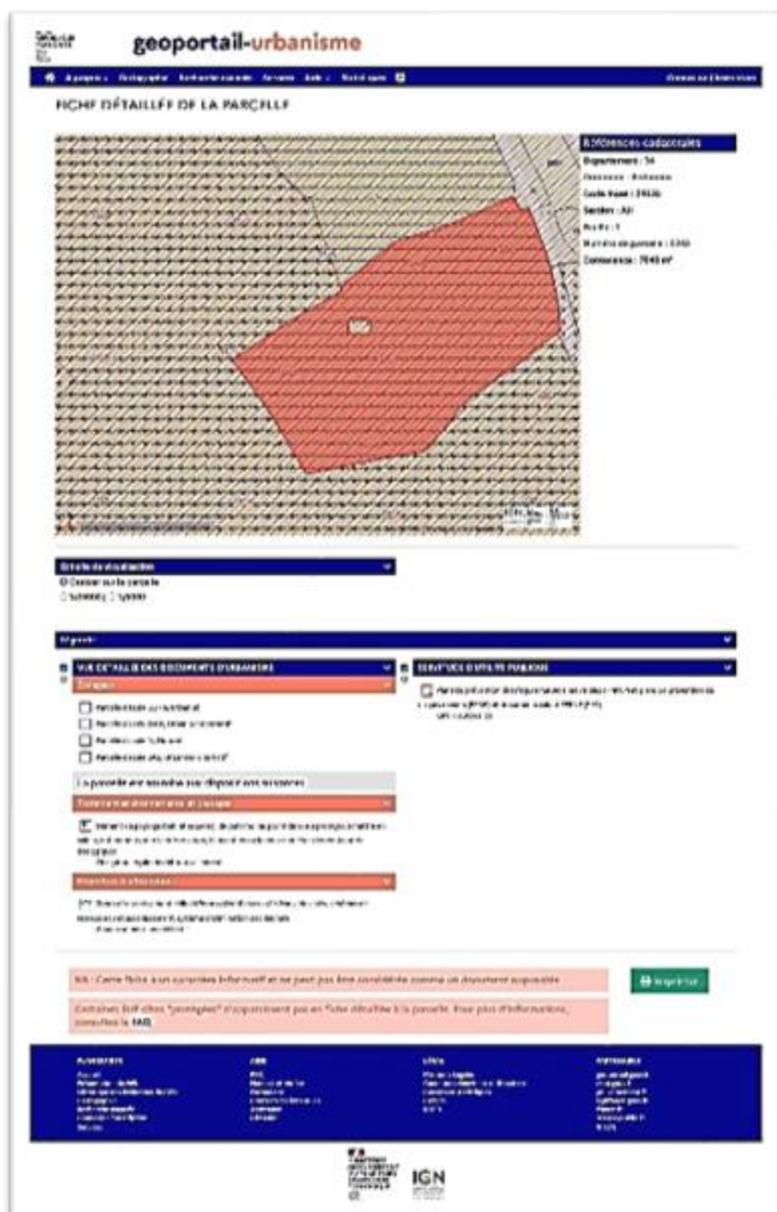
Le groupe SM doit prévoir dans son dossier de permis d'aménager de la tranche 3 un accès d'une largeur de 6mètres à notre parcelle AH243 depuis la rue Simone Veil. Cet accès répondra aux caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, et de protection civile, nous permettra d'accéder aux réseaux de viabilité du lotissement en périphérie immédiate (distants à 20mètres environ) et pourra desservir 3constructions.

Suivant Géoportail-urbanisme notre parcelle est en « Zone classée 2AU, Urbaniser alternatif ».

La parcelle est définie comme « élément de paysage (mas cadastré AH244, espaces en terrasses délimitées par des murs en pierres sèches), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités ».



10)-Cartographie Géoportail-urbanisme mars2025.



11)-Cartographie Géoportail-urbanisme. Fiche détaillée de la parcelle AH243.

Notre maison à étages ne correspond plus aux besoins liés à notre âge, nous nécessitons un logement de plain-pied. Nous souhaitons, pouvoir construire sur notre parcelle dans un futur proche et que nos fils puissent construire dans un futur plus éloigné.

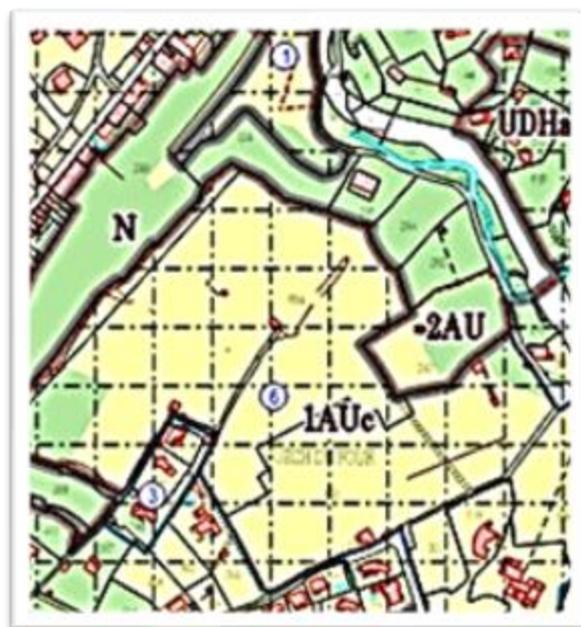
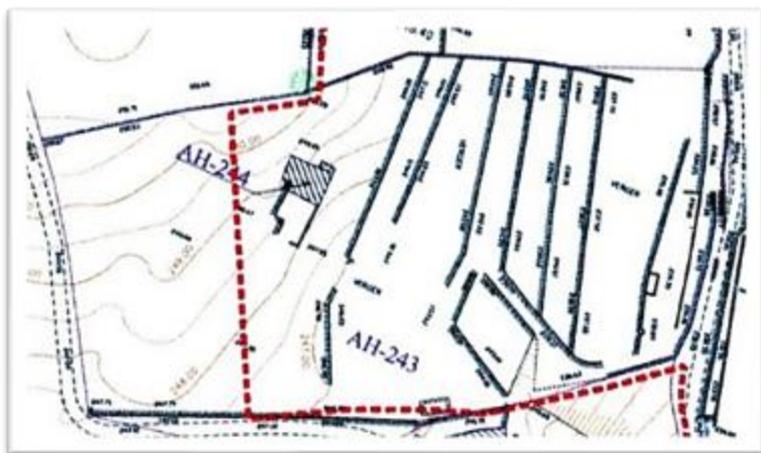
Reste que notre parcelle de 7 687m² peut légitimement être classée constructible en continuité de la zone UDh à l'Est et de la zone 1AUc au Sud, à l'Ouest et au Nord. Contigüe à 4 parcelles de la tranche 2 clôturée depuis 2019, elle sera contigüe à 8 parcelles de la tranche 3, elle aura un accès de 6mètres de largeur au lotissement et à la voie publique Simone Veil et les équipements de viabilité seront à la périphérie immédiate.

La partie « plainier » est délimitée de la partie en terrasses par un mur en pierres sèches qui suit la ligne de crête du tènement. Ce mur est tracé sur les plans des différents PLU (2007,2013).

À défaut, je souhaite que notre parcelle soit constructible dans la partie « plainier » soit 3 400m² environ.

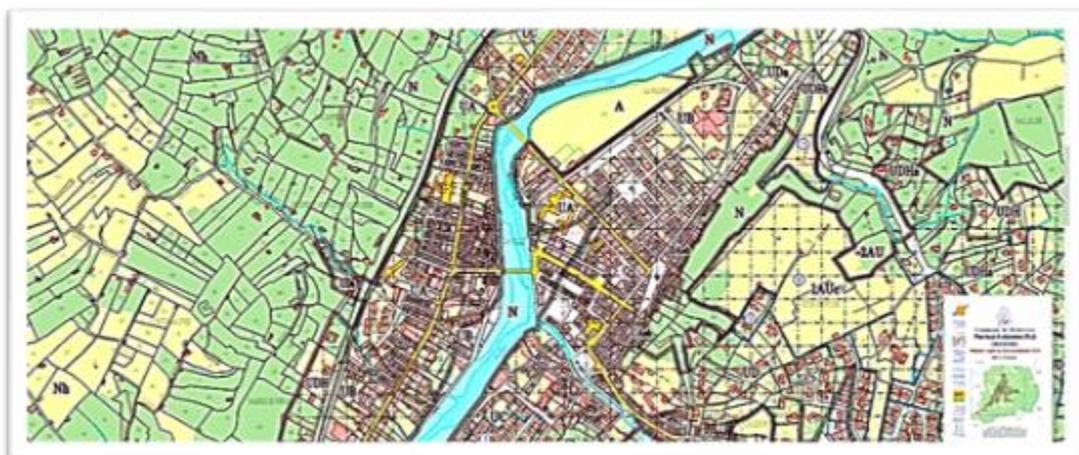
Ou bien, je souhaite qu'à minima :
la partie du « plainier » incluse dans la surface du projet d'aménagement initial de la Zac (2009) puisse recevoir 3 nouvelles constructions et soit classée constructible sans que celle-ci ne soit remise en cause dans le cadre de l'application de la règle Zéro Artificialisation Nette définie par la loi Climat et Résilience du 21 Aout 2021, et cela grâce aux mécanismes définis par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 : inscription dans la garantie minimale de développement de la Commune, prise en compte dans l'objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation (36ha) .

Pour la partie restante en terrasses, qui a la même qualité écologique et paysagère que le « Causse de Bédarieux » (mas, murs de clôture et de soutènement en pierres sèches qui font apparaitre 7 barres) je souhaite qu'elle soit classée comme le causse de Bédarieux en zone Nh.



12)-Extrait Plan topographique parcelle AH243.
--- Périmètre de la Zac.

13)-PLU 2016 4°modification : OLD.



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

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Mme Monique Dader.