

DEMANDE DE MODIFICATION DU ZONAGE PLU

Jean-Pierre GONZALEZ

393 rue du mas de Bosc, 34130 MAUGUIO

Objet : demande de modification de zonage du PLU

SECTEUR : Vauguières le bas

Parcelle concernée DL 78

HISTORIQUE

Initialement, la parcelle DL 78 se situait en zone constructible 1AUH.

Cette parcelle a reçu divers avis favorables du service de l'urbanisme : un accord de permis de construire pour une habitation en 1963, une déclaration de travaux pour la construction d'une piscine et d'un local technique en 2001, un permis de construire pour un garage et extension de l'habitation principale en 2003. Le bâti existant sur cette parcelle est en conformité réglementaire.

ANALYSE DU CONTEXTE

A l'occasion d'une précédente révision du PLU, le zonage a été modifié. La parcelle initialement en zone située en zone 1AUH a été séparée en deux zones qui ont des destinations et des règlements du PLU différents.

Une partie de cette parcelle est restée en zone 1AUH. L'autre partie a été incluse en zone 1AUE2. La séparation de la parcelle en deux zones différentes, excluant une partie du bâti existant (local technique et piscine) n'a été accompagné d'aucune explication. A ce jour, renseignements pris, aucune logique ne semble pouvoir expliquer ce remaniement. En effet, aucune hypothèse n'a été émise qui expliquerait cet état de fait lors de ma rencontre du 22 mai 2025 avec monsieur le maire Yvon BOURREL accompagné pour l'occasion de monsieur le responsable de l'urbanisme. L'hypothèse d'une méconnaissance du bâti et du terrain semble la plus vraisemblable. Elle aurait conduit à une modification du tracé excluant des bâtis existants (piscine et local technique) de la zone constructible dans laquelle ils se situaient initialement avant la révision du PLU.

La partie où se situe la piscine et le local technique, a été donc séparée de la zone constructible initiale pour être intégrée dans la zone 1AUE2 (projet d'extension de la ZAC de l'aéroport). Le fait que la piscine et son local technique aient été exclus de la zone constructible apparaît incohérent.

En effet, le règlement du PLU prévoit qu'en zone 1AUE2 des aménagements ne peuvent être créés que dans le cadre d'un aménagement global portant sur une surface de minimum 40 000m². Il m'est donc depuis ce remaniement totalement impossible de réaliser quelque aménagement que ce soit aux abords de ma résidence principale (abri de jardin, garage... par exemple) car elle en dehors de la zone constructible 1 AUH du PLU.

Aujourd'hui, la surface du projet d'aménagement de PIOM 2, situé dans la ZAC, est parfaitement délimité par le permis d'aménager qui a été déposé pour sa réalisation. Bien qu'elles apparaissent actuellement dans la zone 1AUE2, les trois parcelles qui jouxtent la limite à l'Est du projet PIOM2 (qui étaient auparavant situées en zone constructible), sont en réalité totalement exclues du projet d'aménager qui a été déposé pour la zone du PIOM2 (cf PJ2 ; parcelles DL 78 - DL 79 - DL 255).

DEMANDE DE MODIFICATION

Il serait donc logique qu'à l'occasion de la révision du PLU de MAUGUIO, que les limites des zones 1AUE2 et 1AUH puissent être revues pour être mises en cohérence avec les évolutions portant sur l'occupation des sols, les conditions de vie des habitants et les projets de développement d'activités économiques de ce quartier.

A minima, la piscine et le local technique de la parcelle DL 78 devraient être inclus en zone 1AUH comme c'était le cas sur le PLU antérieur. Les autres parcelles étant exclues la zone d'aménagement PIOM2 pourraient également revenir en zone 1AUH. La limite de la zone 1AUE2 serait alors définie par la limite ouest de la parcelle DL78 (limite du tracé d'aménagement du projet PIOM2 cf. PJ2 ; trait pointillé jaune). Les parcelles (toutes ou partie : DL78 DL79 ; DL 255) qui avaient été passées de la zone 1AUH en zone 1AUE2 sont exclues du périmètre d'aménagement du PIOM2 ; la logique voudrait donc qu'elles reviennent également en zone 1AUH.

Cette modification de limite de zonage pourrait donc au final, simplement et logiquement s'appuyer sur le plan déjà défini concernant la délimitation de la zone d'aménagement du PIOM 2 (secteur 1AUE2).

Il permettrait ainsi aux habitants de conserver la possibilité de réaliser d'éventuels petits aménagements autorisés par le règlement du PLU de la zone 1AUH. Ce secteur reste toutefois très contraint. En effet, les aménagements possibles pour les particuliers demeurent excessivement restreints du fait de la réglementation du PLU et des servitudes d'utilité publique qui concernent ces espaces (usine d'eau ; aéroport).

Au final, cette modification serait bénéfique à toutes les parties concernées. Elle mettrait en cohérence les limites des zonages avec le développement économique tout en préservant le bâti existant et le cadre de vie des habitants.

Je vous remercie de l'attention que vous accorderez à cette demande. Je reste à votre disposition en cas de besoin.

Je vous vous prie, madame, monsieur, d'agréer mes sincères salutations.

JP GONZALEZ

PJ1 : extrait PLU du secteur de Vauguieres le Bas

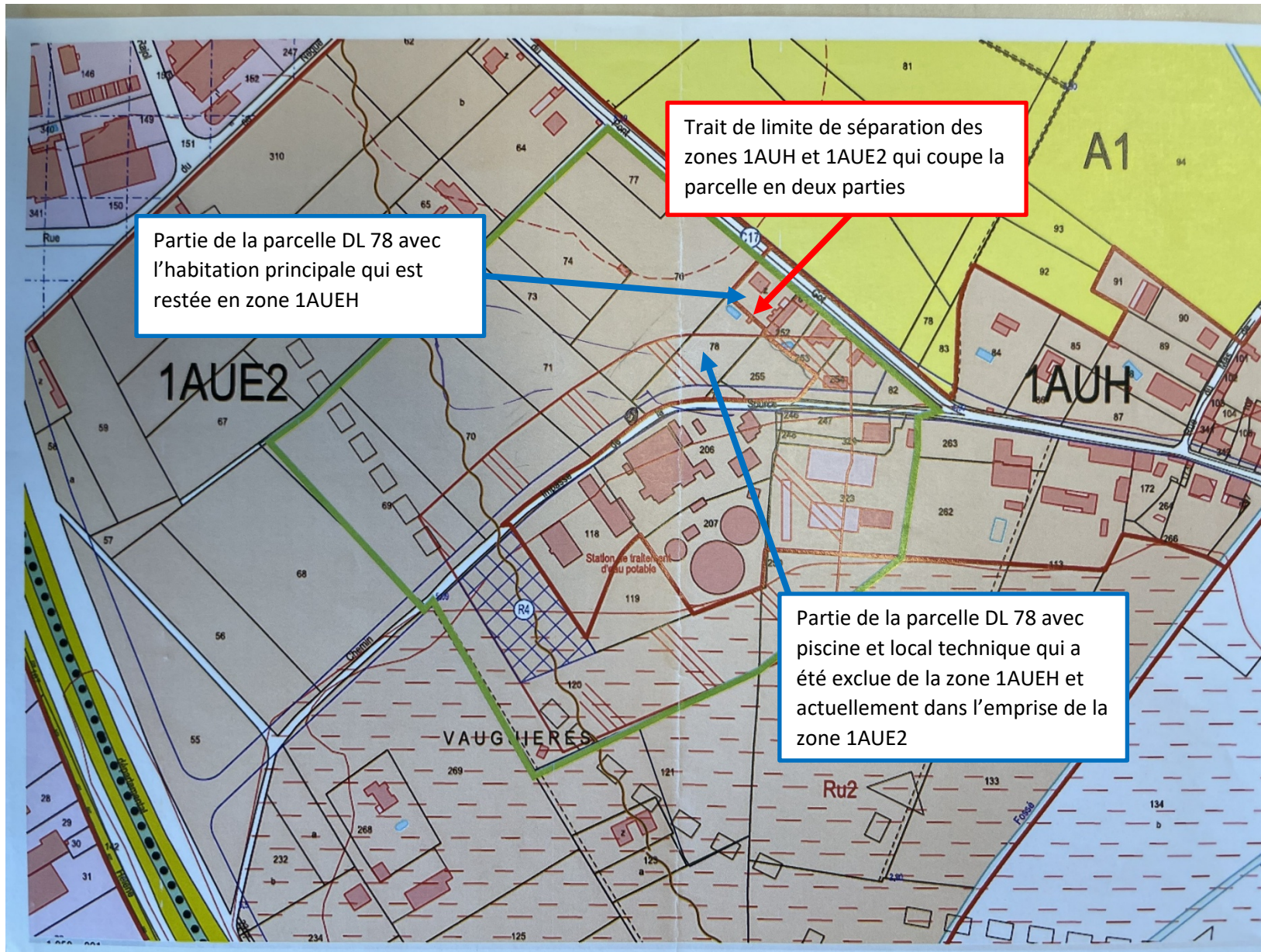
PJ2 : cadastre parcelle DL 78 vue satellite

PJ3 : plan de masse PLU actuel secteur Vauguieres le bas



PJ1 : extrait PLU du secteur de Vauguieres le Bas

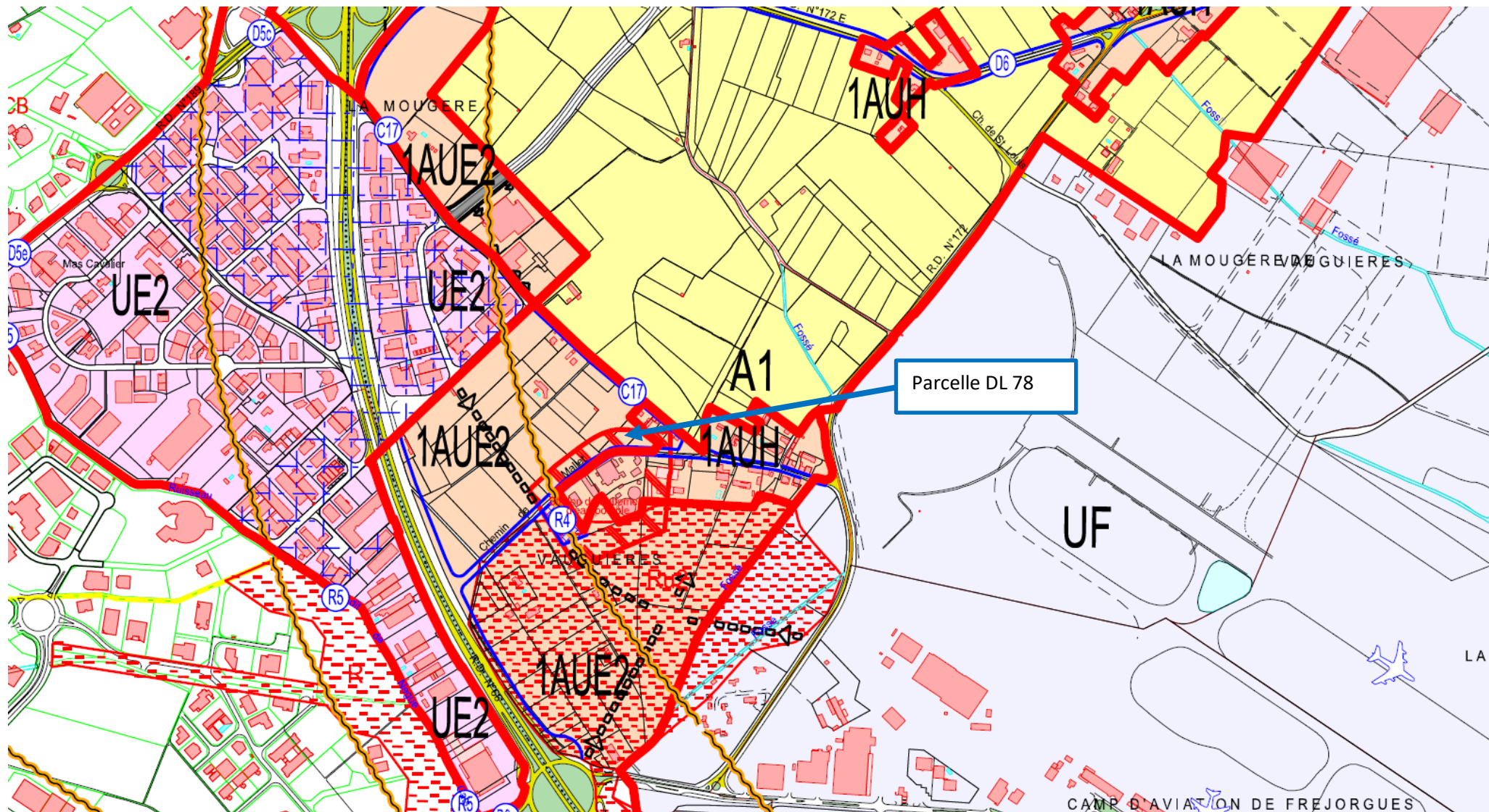
(voir **trait rouge** de délimitation des zones 1AUH/1AUE2 sur parcelle DL 78)



PJ2 : cadastre parcelle DL 78 vue satellite – **Trait rouge** = limite séparative des zones 1AUH / 1AUE2 --- **Trait jaune** = limite du projet d'aménagement PIOM2



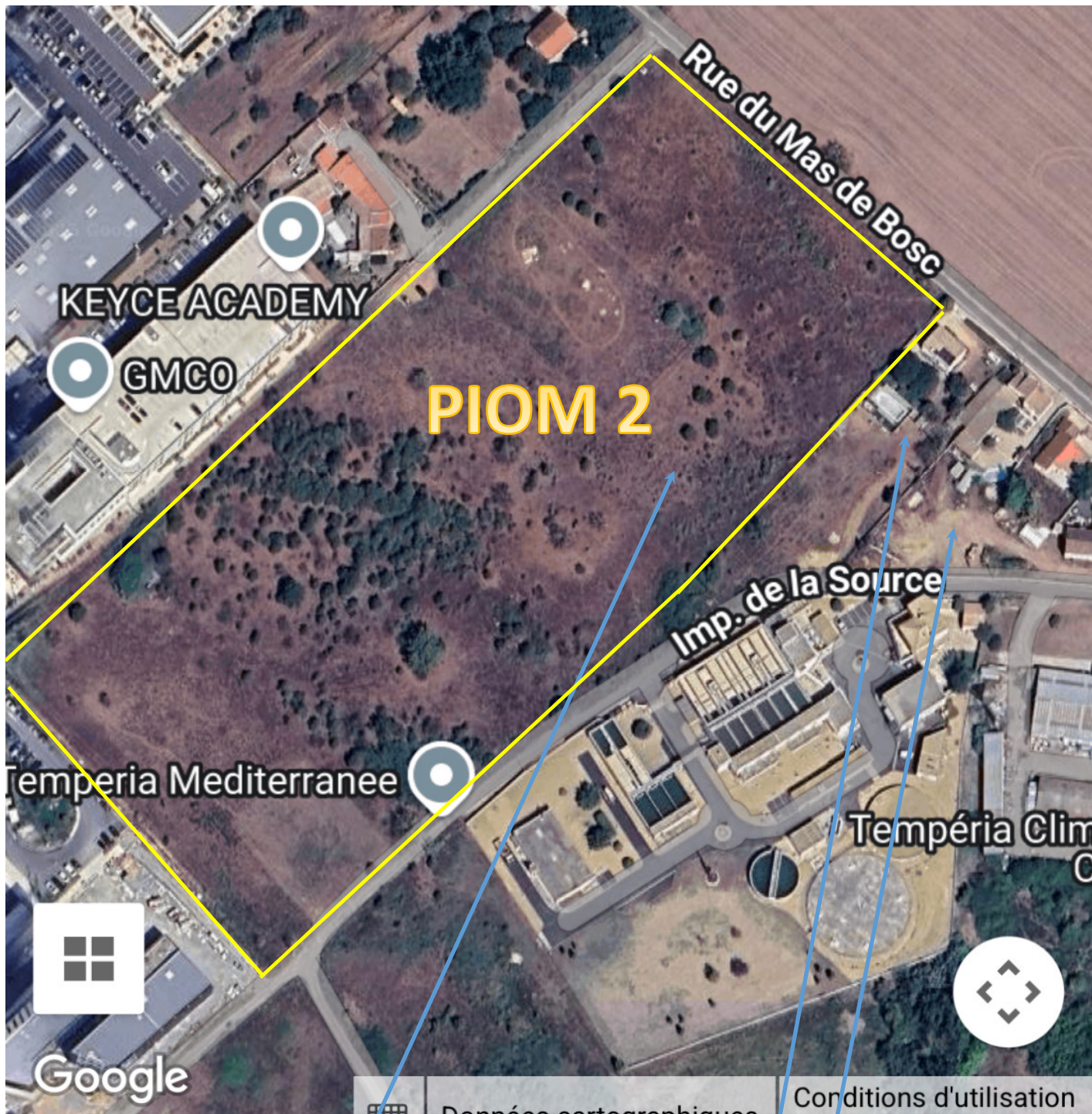
PJ3 : Plan de masse du PLU secteur Vauguieres le bas



LIMITE PLU ZONE 1 AUH avant révision du PLU en 2006

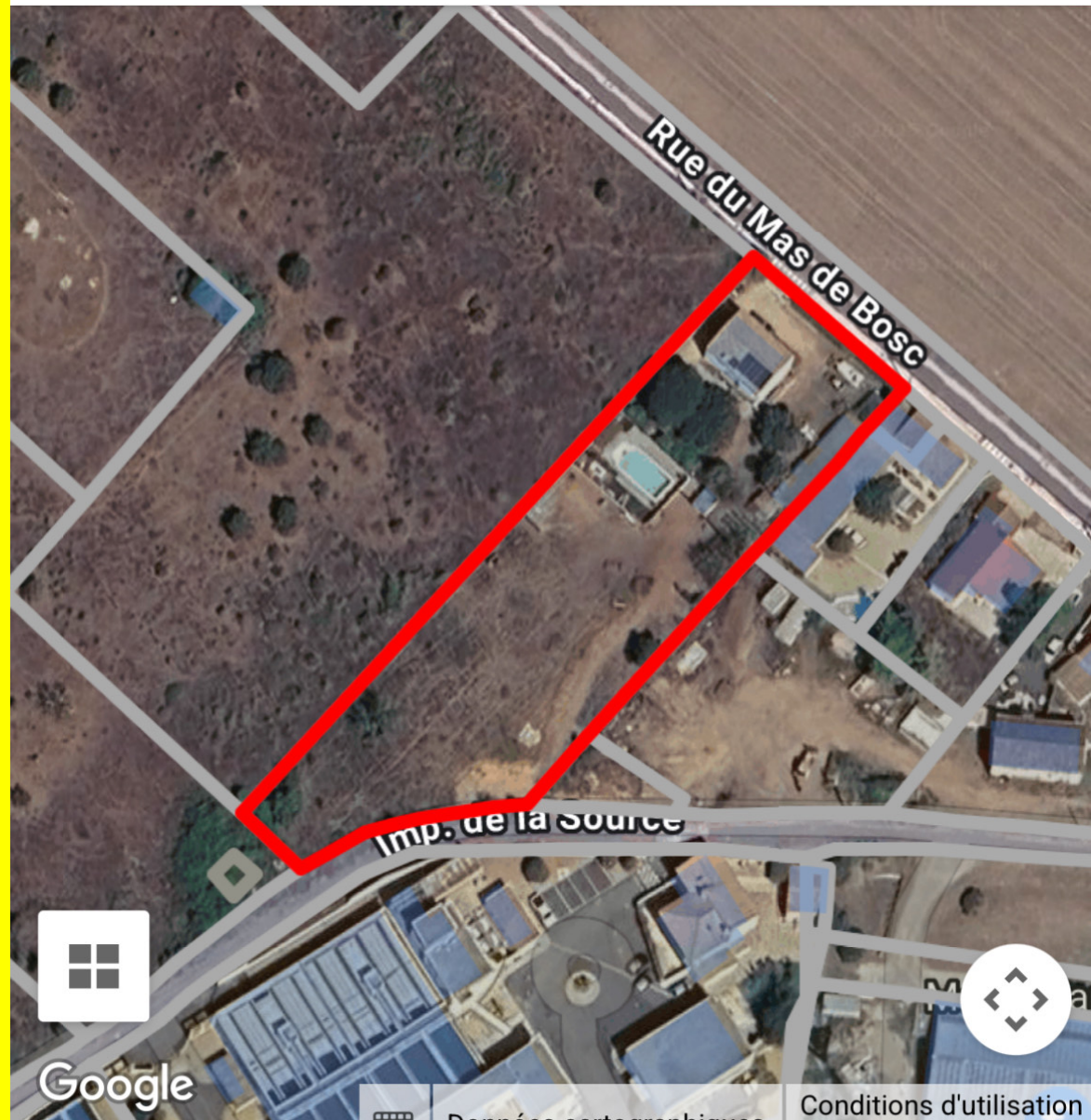


LIMITE PIOM2 ZONE 1 AUH actuel en 2025



ZONE D'AMENAGEMENT

PARCELLES D'HABITATIONS SITUEES EN ZONE



Outils

Sélection de parcelles

ZONAGE PLU ACTUEL SUR PARCELLE CONSTRUITES (ANTERIEUEMENT INCLUSES EN ZONE 1AUH jusqu'en 2006)



MODIFICATION du ZONAGE du PLU DEMANDE

