

plu@saintbauzilledeputois.fr

À Monsieur Morlet, commissaire enquêteur.

Parcelles E 1871 ;1870 ;1869

Lieudit « la Plantade » (Mr Combet pierre).

Le 10 janvier 2020,

Monsieur le commissaire enquêteur,

Observations sur l'incompatibilité entre les objectifs du PADD et le plan de zonage du PLU.

- 1) **Le PADD prévoit d'urbaniser prioritairement les « dents creuses » de la commune.**

Le secteur de « la Plantade est et ouest » apparaît dans le PADD comme ayant vocation à être urbanisé davantage, et un projet d'OAP a vu le jour dans ledit secteur : « OAP la Plantade-Est (document arrêté le 01/08/2019) »

« Le PLU définit 8 zones à urbaniser (AU) que le PADD prévoit de soumettre à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ».

« Ces sites stratégiques concentrent des enjeux de configuration spatiale, d'accueil de population et/ou d'activités, et d'articulation avec le tissu bâti existant, que les OAP visent à encadrer pour répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans l'immédiat, 6 d'entre-elles sont fermées à l'urbanisation. Leur ouverture est conditionnée à une modification du PLU ».

Les OAP sur ces secteurs seront établies au moment de la modification du PLU ouvrant effectivement les dites zones à l'urbanisation :

- Lou Cairat (zone 2AU)
- Lou Cap de Courtou (zone 2AU)

- **La Plantade Ouest (zone 2AU)**
- La Roubiada (zone 2AU)
- La Tuilerie (zone 2AU)
- Le Frigoulet (zone 2AUE1),

Deux zones « AU » sont immédiatement constructibles, et soumises à OAP :

- Le Village (zone 1AU)
- **La Plantade Est (zone 1AU)**

Malgré ce qui précède, une partie de la plantade est classée en zone agricole (A1) dans le projet de zonage... il y a là une contradiction :

En effet, dans le PADD et « *les secteurs soumis à OAP* », la Plantade est toujours divisé en deux parties, **Ouest et Est...**

- Par conséquent, toutes les parcelles (une vingtaine en tout) : Comprises entre le lotissement Languedoc terrains (une quinzaine de lots viabilisés et construits), la zone 1AU à sa gauche (avec son projet d'OAP, 16 lots à construire) **au sud**, remontant jusqu'à la « *draille de la croix verte* » **au nord**, bordé par la route des grottes à l'**ouest**, (réseaux d'eau, électricité et de tout à l'égout déjà présents sur la route), ainsi que de deux constructions dont une récente avec piscine, et enfin par une vaste zone naturelle (N1) à l'**est...** font soit partie de la **Plantade Est**, soit partie de la **Plantade Ouest**, et devrait donc être classée en zone 1AU ou en zone 2AU.

- **Page 18 du PLU/OAP pièce 3, arrêté le 01/08/2019.**

Vous constaterez que la voie d'accès à double sens, et donc la viabilité (OAP Plantade-Est) se prolonge jusqu'aux abords immédiats des parcelles de terrain qui font l'objet de ce courrier (p 21; 22 et 25 du PLU pièce 3 OAP), (il est même prévu page 25, une connexion vers le **nord**).

Vous constaterez aussi que ces parcelles font parties intégrantes de la Plantade (est ou ouest), mais qu'elles sont classées pour des raisons

obscur et infondé en zone agricole (A1), de façon totalement arbitraire :

- a) Le secteur de « **la Plantade** » est présenté comme ayant vocation à être urbanisé davantage, « **le secteur de la Plantade aura essentiellement une vocation résidentielle** » (P19 du PLU/OAP/pièce3).
 - b) En aucun cas il n'apparaît pas dans le PADD comme classé dans une limite pour l'urbanisation du village,
 - c) Les terrains contigus sont classés en zone (UD),
 - d) Les parcelles de terrain sont bordées au **sud** par une zone déjà urbanisée (lotissement Languedoc terrains) et par le projet d'OAP la Plantade-est,
 - e) Au **nord** par un chemin goudronné (draille de la croix verte, des travaux d'élargissement de ce chemin ont déjà été entrepris...),
 - f) À l'**ouest** par la route des grottes (tout à l'égout, réseaux d'eau et d'électricité), et deux constructions,
 - g) À l'**est** par un ruisseau et une vaste zone naturelle,
 - h) La viabilité vient jusqu'à nos terrains grâce au projet d'OAP **la Plantade-Est**,
 - i) Les parcelles n'ont pas fait l'objet d'une activité agricole viable depuis au moins quinze ans.
 - j) Une parcelle au moins a été viabilisée et construite récemment,
 - k) Les parcelles de terrain, prises individuellement, ne représentent pas une surface agricole utile et viable.
- 2) **Il est contradictoire et incohérent de placer ces parcelles en zone agricole (A1).**

Puisque la Plantade est définie comme suit dans le PLU :

- « **Le secteur de la Plantade aura essentiellement une vocation résidentielle** »,

Et que la configuration géographique de ces parcelles de terrain a tout d'une « *dent creuse* », par conséquent elle doit être traitée comme telle et classée en zone à urbaniser...

- **Question posée le 30 novembre 2018 à l'architecte urbaniste, Mr. Robin, Chargé d'études dans le projet de PLU de St Bauzille de putois, au cours de la réunion sur l'avancement dudit PLU:**

*Q) Comment définissez-vous une « **dent creuse** » ?*

R) Ce n'est qu'une décision arbitraire prise après discussion entre les différents partenaires, et les arguments apportés par les propriétaires fonciers, les accès, les réseaux...

(Ce jour-là, personne ne savait que les accès et les réseaux arriveraient à proximité immédiate de la zone de discordance... page 21; 22 et 25, pièce 3 du PLU).

Nous n'avons, en tant que propriétaires fonciers, jamais été consultés pour définir ce que serait une « *dent creuse* », par conséquent la définition adoptée par Monsieur Robin et Monsieur le maire est complètement arbitraire et incohérente.

- 3) **La zone en question ne peut être classée en zone agricole puisqu'enclavée et bordée de constructions...**

Peut-on imaginer sur les parcelles en bordure du lotissement, ou sur toutes les parcelles contiguës aux habitations de la zone (OAP Plantade-est, constructions à venir, lotissement Languedoc terrains, constructions existantes, et aux abords des parcelles construites au nord-ouest...), un élevage avec toutes les nuisances sonores et olfactives que cela implique...

(Une activité agricole autre est inenvisageable pour des raisons de rendement et de viabilité, essentiellement dus à la superficie des parcelles) (c'est de toute façon exclu étant donné la proximité immédiate des habitations).

A) Page 19 du PLU/OAP/pièce 3 (arrêté le 01/08/2019), (Habitat).

*« Le but est de conforter l'offre de logements à la périphérie du cœur de village. Si le règlement autorise la mixité fonctionnelle, le secteur de la **Plantade** aura essentiellement une vocation **résidentielle**. Dans une recherche de diversification de l'offre à l'échelle communale, il s'agit de combiner habitat groupé et **habitat plus relâché** pour offrir un **panel assez varié**. »*

B) Page 11 du PLU/PADD (arrêté au 01/08/2019), (Privilégier l'urbanisation des « dents creuses » et modérer la consommation d'espace).

« Le développement urbain du secteur compris entre le chemin de la Croix Verte (draille de la croix verte), le chemin de la Plantade et le corridor écologique du Pouzols-Bas pourra s'entendre à plus long terme ; dans l'immédiat ce secteur doit être préservé, appelant un maintien en zone agricole ou naturelle ».

Cette zone correspond dans ses délimitations à celle dont nous parlons... c'est donc reconnaître implicitement que ladite zone n'a pas de vocation agricole, et reconnaître également qu'elle a tout pour être urbaniser.

Alors pourquoi vouloir la préserver et la classer en zone agricole (A1) si on prévoit d'ores et déjà de l'urbaniser ? (Pages 21; 22 et 25 du PLU pièce3).

C) De plus, il y a une contradiction de taille,

Le PADD définit le secteur allant « **du chemin de la Plantade** » au « **chemin de la croix verte** » (p 25 PLU/OAP), comme secteur à préserver et à classer en zone agricole...

Or vous constatez en consultant le document arrêté le 01/08/2019, (p 25 PLU/OAP/pièce 3), que l'OAP la Plantade-Est est précisément entre le **chemin de la Plantade** et le **chemin de la croix verte** !

4) ***Le classement est discriminatoire...***

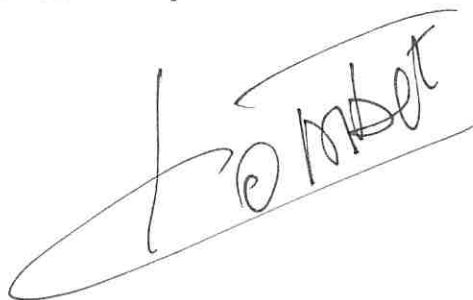
Le classement en zone **(A1)** est discriminatoire par rapport aux parcelles voisines et similaires mais classée en zone **(1AU)** (1514, 1892, 1891, 1890, 1511, 2080, 205, 2174...).

Le classement est également incohérent et discriminatoire par rapport aux parcelles 1055 et 1876, classées cette fois-ci en zone **A1** mais viabilisées et construites sans pour autant avoir d'activités agricoles.

Je demande donc que toutes les parcelles comprises entre le lotissement Languedoc terrains et l'OAP la Plantade-Est au sud, la route des grottes à l'ouest et la zone naturelle à l'est, soient classées en zone (1AU), au même titre que l'OAP Plantade-Est.

Dans l'attente, recevez Monsieur Morlet, mes cordiales salutations.

Mr COMBET pierre

A handwritten signature in black ink, reading 'P. Combet'. The signature is written in a cursive style and is enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

