

[plu@saintbauzilledeputois.fr](mailto:plu@saintbauzilledeputois.fr)

À Monsieur le commissaire enquêteur – Enquête publique unique – Projet d'élaboration du PLU de Saint-Bauzille-de-Putois, mairie de Saint-Bauzille-de-Putois, 1115 avenue du Chemin neuf – 34190 Saint-Bauzille-de-Putois).

[veroni34@orange.fr](mailto:veroni34@orange.fr)

Parcelle 1045 lieu-dit la plantade.

Indivision Combet  
1060 Route des Combes  
34980 Combaillaux

Le 12 janvier 2020,

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par la présente, nous vous faisons part de nos 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 lesdites 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)**

Et pourtant une partie de la plantade se retrouve classée en zone agricole dans le projet de zonage... il y a là une contradiction :

En effet dans le PADD et plus tard dans « *les secteurs soumis à OAP* », le secteur de la « **plantade** » est toujours divisé en deux parties, **Ouest et Est...** il n'a jamais été question dans toute l'élaboration du PLU d'autres parties.

- Par conséquent, la parcelle de terrain (1045) se trouvant en plein milieu du lieu-dit « **la Plantade** », ainsi que toutes les parcelles (une vingtaine) comprises dans le périmètre allant du lotissement Languedoc terrains (une quinzaine de lots viabilisées et construits) et 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...** fait soit partie de la **Plantade Est**, soit partie de la **Plantade Ouest**, et devrait de ce fait être classée en zone 1AU ou en zone 2AU... (voir la vue aérienne en pièce jointe).
- Cela permettrait de regrouper dans le même secteur les constructions de maisons individuelles tout en optimisant le coût des réseaux, et serait en tous points conforme aux exigences du PADD.
- **(P19 du PLU/OAP/pièce3)**

*Le secteur de la Plantade aura essentiellement une vocation résidentielle.*

- **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 pièce3 OAP), (il est même prévu page 25, une connexion vers le **nord**, sûrement pas pour que les tracteurs passent à travers le lotissement pour se rendre en terre agricole).

Vous constaterez aussi que ces parcelles font parties intégrantes de la Plantade (est ou ouest), mais qu'elles sont classées pour des raisons obscures et infondées en zone agricole (A1), de façon totalement arbitraire et sans aucunes raisons valables puisque :

- 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) Qu'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),
- f) À l'**ouest** par la route des grottes (tout à l'égout, réseaux d'eau et d'électricité), et par deux constructions,
- g) À l'**est** par un ruisseau et une vaste zone naturelle,
- h) La viabilité vient jusqu'à elles grâce au projet d'OAP **la Plantade-Est**,
- i) Elles 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... une zone 1AU serait logique puisque dans la continuité de celle déjà existante (projet d'OAP la Plantade-Est) et du lotissement (Languedoc terrains).

- **Question posée par monsieur Massot, parcelle 1044, le 30 novembre 2018 à l'architecte urbaniste, M. Robin, Chargé d'études dans le projet de PLU de St Bauzille de putois, au cours de la réunion sur l'avancement dudit PLU et que nous partageons :**

*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...*

(Il n'était pas connu ce jour-là que les accès et les réseaux arriveraient à proximité immédiate de la zone de discorde... page 21; 22 et 25, pièce 3 du PLU).

Les propriétaires fonciers n'ont 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, infondée, injuste et incohérente.

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

Peut-on imaginer sur la parcelle 1045 qui se trouve 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 de porc avec toutes les nuisances sonores et olfactives que cela implique...

(Une activité agricole autre est inenvisageable pour des raisons de rendement et de viabilité, en effet, sur une parcelle de 2000 mètres carrés, même en faisant fi des considérations écologiques, donc de développement durable, et en utilisant des produits chimiques en quantité, polluants et donc dangereux pour la santé des riverains, il n'est pas possible de vivre de la production d'une

si petite parcelle, dicit la *chambre d'agriculture...*), (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 qui fait l'objet de ce courrier... 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** » (voir vue aérienne et 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.

Par ailleurs, le maire de la commune a déjà transformé, à la demande de propriétaire(s), une zone qui était prévue naturelle dans le premier projet de zonage, en zone agricole, se rendant compte à l'évidence qu'il s'était tromper, et augmentant de ce fait la quotité de terrain prévue pour ladite zone agricole... il y a donc maintenant un surplus de terres agricole par rapport à ce qui était initialement prévu. Pour autant il n'a pas tenu compte des doléances présentées en mairie de Saint Bauzille de putois par l'avocat de monsieur Massot (**Maître Julie Marc**), réitérées par courrier à joindre au « registre de concertations », en décembre 2018.

***Nous demandons donc, compte tenu de tout ce qui précède, que notre parcelle (1045), et toutes celles comprises du lotissement « Languedoc terrains, et de « l'OAP la Plantade-Est » au sud, de « la route des grottes » à l'ouest, et de la « zone naturelle » à l'est, soient en toute logiques classées en zone (1AU), au même titre que l'OAP Plantade-Est.***

Dans l'attente, recevez Monsieur l'enquêteur, nos salutations distinguées.

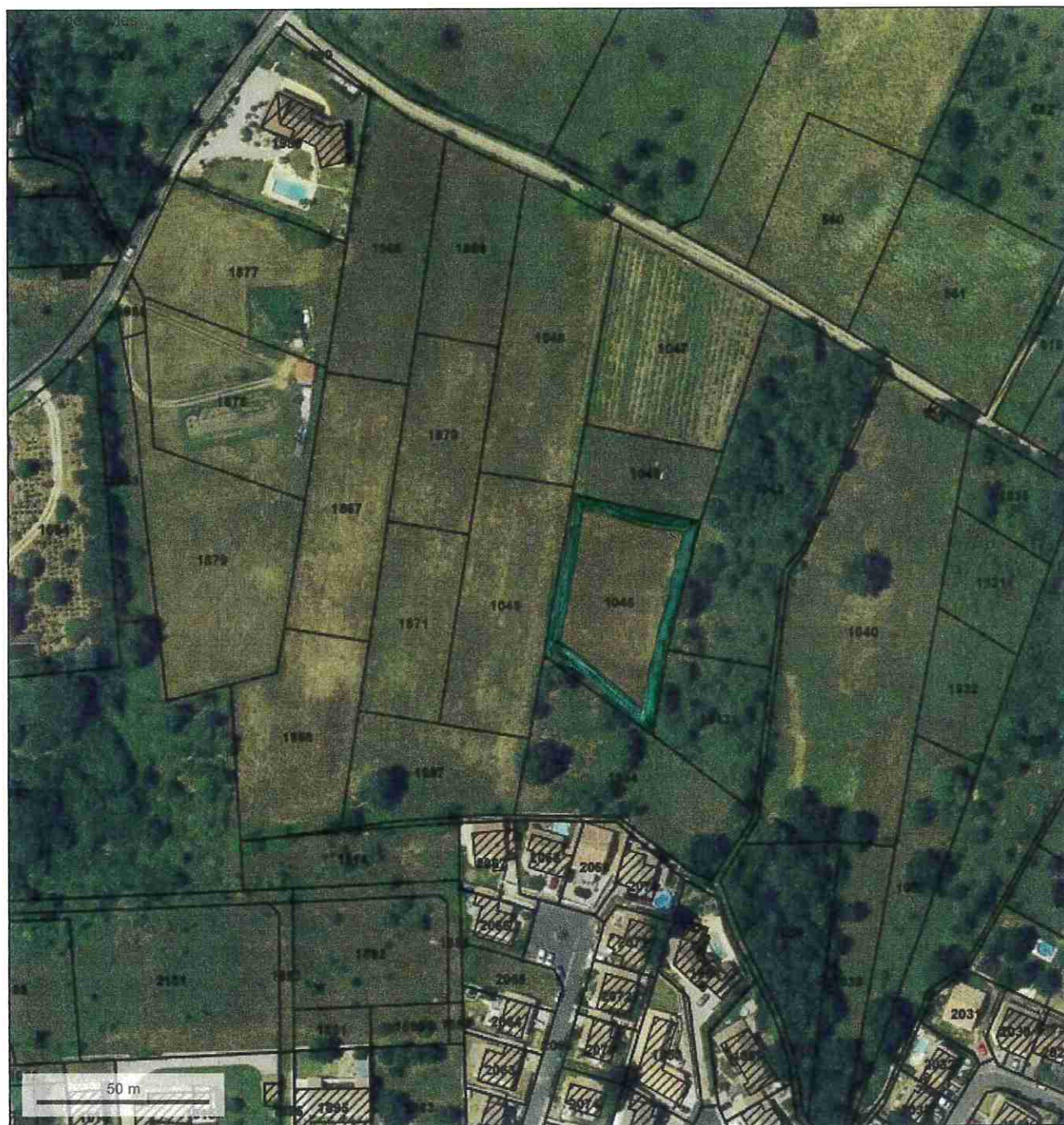
***Indivision Combet  
parcelle 1045***

- Vous recevrez également cette lettre par courrier postal (RAR).
- ***En pièce jointe vous trouverez :***

*Une vue aérienne de la zone en question (dent creuse), où apparaît très nettement la « draille de la croix verte » au nord, le lotissement « Languedoc terrains » au sud, prolongé sur son côté ouest par l'OAP la « Plantade-Est », la « route des grottes » à l'ouest, la construction récente avec piscine au coin nord-ouest. La parcelle 1045 (délimitée au stylo), à l'est de laquelle se trouve la zone naturelle.*

*Pour l'indivision*  
**Regis COMBET**





Parcelle 1045