

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

De : Monsieur Alain CHAROTTE, Commissaire enquêteur

A : Monsieur Le Maire de CUMIES(11)

OBJET :

PROJET DE REVISION GENERALE DU P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME) DE LA COMMUNE DE CUMIES (11)

Références :

- Décision n° E22000031/34 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 10 mars 2022
- Arrêté de monsieur le maire de la commune de Cumies (Aude), en date du 20 avril 2022 prescrivant les modalités d'exécution de l'enquête publique.

Destinataires :

- M. le Préfet de l'Aude, à CARCASSONNE ;
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif, à MONTPELLIER.

SOMMAIRE
DU RAPPORT D'ENQUETE SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU DE LA
COMMUNE DE CUMIES

PARTIE 1

Chapitre 1 - GENERALITES	page 4
11 <i>Objet de l'enquête</i>	page 4
12 <i>Cadre juridique</i>	page 4
13 <i>Cadre du projet</i>	page 5
- <i>Situation géographique</i>	
- <i>Historique du projet</i>	

Chapitre 2 - CARACTERISTIQUES DU PROJET

21 <i>Analyse globale</i>	page 8
22 <i>Contraintes</i>	page 9
23 <i>Objectifs de la commune</i>	page 11

Chapitre 3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

31 <i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	page 11
32 <i>Concertation préalable, visite des lieux et modalités pratiques d'organisation de l'enquête</i>	page 11
33 <i>Information du public</i>	page 12
- <i>mesures publicitaires</i>	
- <i>documents d'enquête</i>	
- <i>Permanences</i>	
34 <i>Clôture de l'enquête</i>	page 14
35 <i>Climat de l'enquête</i>	page 14
36 <i>Relation comptable des observations du public</i>	page 14

Chapitre 4 - ANALYSE DES PROJETS ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

421 <i>Composition du dossier</i>	page 14
422 <i>Analyse du projet</i>	page 15
423 <i>Observations du public</i>	page 17
424 <i>Observations des PPA</i>	page 25
425 <i>Questions du Commissaire enquêteur</i>	page 26

PARTIE 2

CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIFS AU PROJET DE PLU
(page 29)

LISTE DES ANNEXES :

1 - Arrêté municipal portant organisation de la présente enquête en date du 20 avril 2022

2 - Bilan de la concertation

3 - Avis d'enquête

4 à 7 - copies des insertions presse

8 - Procès verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête

9 - Observations émises au cours de l'enquête

10 - Mémoire en réponse au PV de synthèse, adressé par le maire par mail en date du 28 juin 2022

1ere PARTIE

I GENERALITES

Le présent rapport a pour objet :

- de présenter le cadre géographique, historique et juridique du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CUMIES
- d'exposer le déroulement de l'enquête,
- d'analyser les divers éléments du projet, puis de présenter toutes les propositions et observations émises au cours de l'enquête,
- et enfin, d'énoncer, dans une seconde partie, les conclusions et avis du commissaire enquêteur.

11 Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique préalable au **projet de révision générale du PLU (Plan Local d'Urbanisme)** de la commune de CUMIES (11).

Elle a notamment pour objet de recueillir l'avis et les suggestions du public sur un projet qui engage le développement et la maîtrise de l'urbanisation du village de Cumies pour les 10 à 15 années à venir.

Le PLU est un document qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, en tenant compte tout à la fois, des besoins de la commune, de ses perspectives d'évolution et des besoins en équipements, tout en respectant les principes de développement durable et ceux liés à la prévention des risques. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire communal.

La présente enquête porte sur le projet dont l'élaboration a été arrêtée par la commune

12 Cadre juridique

- **cadre législatif et réglementaire**

Code de l'environnement, et notamment les articles L123-1 à L123-16 et R 123-1 à R123-23

Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 151-1 à L 153-60 et R 151-1 à R 153-22

- **cadre supra communal**

Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux Rhône Méditerranée et du bassin Adour Garonne

le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Lauragais

– **cadre communal de Cumiès**

La commune de Cumiès a engagé une procédure de révision de son PLU par délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2015. Le projet portant validation du bilan de la concertation et arrêt du PLU, a été adopté en date du 13 octobre 2021 soit 6 ans après. Ce délai s'explique en partie par la révision du SCOT, engagée à la même époque, et auquel est soumis le PLU. Cette révision du SCOT n'a été finalisée qu'en novembre 2018, retardant ainsi d'autant celle du PLU.

L'arrêté en date du 20 avril 2022 de monsieur le maire de Cumiès prescrit la mise à enquête publique (annexe 1).

Celle-ci s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs **du 11 mai au 10 juin 2022** inclus, en mairie de CUMIES.

13 Cadre du projet

131 Situation géographique

La commune de Cumiès est située à la toute extrémité nord-ouest du département de l'Aude, à mi distance (soit 50 km) de Carcassonne et Toulouse, et à une quinzaine de kilomètres de Castelnaudary. Elle fait partie, depuis le 1er janvier 2013, de la communauté de communes « Castelnaudary Lauragais Audois» (CCCLA), qui regroupe 43 communes et 27000 habitants.



D'une superficie de 392 hectares, c'est une commune au relief fluctuant mais peu marqué (de 224 à 313 mètres) . Le centre bourg, composé de quelques habitations, du « château », de la mairie et de l'église, est situé à l'est du territoire communal aux abords de la RD415. Quelques écarts témoignent d'un passé agricole. Le territoire de la commune est délimité au Nord, et en léger contrebas, par une partie du lac de barrage de la Ganguise.



La commune est principalement desservie, par la départementale 415, relativement peu fréquentée. Le centre bourg est au carrefour des RD 415 et 217, cette dernière qui file au nord vers Molleville, dessert également la partie ouest de la commune.

Après avoir connu un pic de population de 154 habitants en 1806, Cumiès a vu sa population progressivement diminuer jusqu'en 1950 où elle ne représente plus alors qu'une quarantaine d'âmes. Le village compte aujourd'hui 39 habitants (chiffres de 2019). Il est organisé autour du bourg central et compte également quelques écarts isolés. La commune est composée presque uniquement de résidences principales, majoritairement occupées par leur propriétaires(à 70,6%).

La classe des 45-59 ans représente la tranche d'âge la plus importante (35%), et elle est en forte augmentation depuis 2014 (+15%) de même que la part des 60-74 ans (+11%) ce qui traduit un vieillissement marqué de la population. C'est pourquoi l'intérêt et l'ambition de la commune est d'encourager l'arrivée de jeunes ménages et de redynamiser sa population.

L'activité économique, hors agriculture, y est faible. On relève cinq emplois sur la commune pour un total de 15 actifs : les principaux lieux de travail sont Castelnaudary et Toulouse. L'activité agricole est la principale activité exercée sur la commune . On note l'apparition de friches et une très forte diminution de l'élevage.

La municipalité affiche des perspectives ambitieuses en terme de croissance démographique (+ 2,1% par an) ; ceci porterait la population à une cinquantaine d'habitants en 2030 (+10 à 15 par rapport à aujourd'hui) . Cet objectif nécessite donc la production de quelques logements supplémentaires, alors qu'aucune construction n'a été enregistrée au cours de ces dernières années, et que la population stagne depuis une soixantaine d'années. Elle souhaite avant tout bien circonscrire les zones ouvertes à l'urbanisation et les adjoindre aux seuls secteurs déjà urbanisés au sein du bourg. L'objectif est d'optimiser l'espace, tout en protégeant les secteurs naturels et agricoles.

Ce sont ces perspectives qui constituent le cœur même du projet présenté.

Par ailleurs, la commune possède un patrimoine naturel remarquable : un site Natura 2000 (« piège et collines du Lauragais ») et deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

132 Historique du projet

Un premier Plan d'Occupation des Sols (POS) a été mis en œuvre le 18 juin 1982. Le Plan Local d'Urbanisme actuel, qui s'est substitué au POS, a été approuvé en février 2009.

La commune de CUMIES a engagé une procédure de révision générale de son PLU par délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2015. Un registre a été ouvert en mairie pour recueillir les avis de la population, mais aucune remarque n'y a été portée.

Le débat du PADD a lieu le 22 février 2017 au sein du conseil municipal.

Une réunion de présentation au public du projet de révision du PLU est organisée le 13 octobre 2021, à laquelle une dizaine de personnes auraient participé.

Validation du bilan de la concertation et arrêt du PLU sont prononcés par délibération du conseil municipal en date du 13 octobre 2021.

II CARACTERISTIQUES DU PROJET (tel que présenté) :

Préambule

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU (13 décembre 2000), qui a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) a pour but d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables afin de :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- Assurer une offre d'habitat diversifiée, de qualité et en harmonie avec la protection de l'environnement et la prévention des risques

Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

En effet, à partir du diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et lui donne un cadre de cohérence quant aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle véritable de plan de **développement et d'urbanisme**.

Le diagnostic, tel qu'il figure dans le rapport de présentation, établit le bilan complet de la commune, et dresse l'état, pour chaque thème, de la situation présente, des évolutions constatées et des perspectives, au regard notamment des contraintes et de la volonté politique d'aménagement.

S'en dégagent ainsi un certain nombre d'enjeux, au regard de la politique d'aménagement, à traduire dans le PLU.

21 Analyse globale.

La commune de Cumies est une commune rurale, située dans la plaine du Lauragais. Empreinte d'une forte culture agricole, cette activité, bien qu'encore fortement présente dans l'économie locale (elle reste la première activité sur le territoire) , a connu une diminution sensible depuis quelques dizaines d'années, l'élevage étant la pratique agricole la plus touchée par cette diminution.

Toutefois, outre cette activité agricole (un seul agriculteur est recensé sur la commune), l'activité économique y est très faible, la plupart des actifs (10 personnes sur 15) travaillent hors de la commune, notamment sur les bassins d'emploi que sont Toulouse et Castelnau-d'Aud.

La population est aujourd'hui de 39 habitants (hors résidents secondaires), pour 18 résidences environ (dont 15 principales, une résidence secondaire et deux logements vacants).

Cette population évolue peu. Elle est restée quasiment stable depuis les années 60, oscillant toujours autour d'une quarantaine d'habitants

L'objectif de la commune est aujourd'hui de retrouver une certaine attractivité afin d'augmenter sa population et de la rajeunir. Elle souhaite ainsi, en respectant les objectifs du SCOT du Lauragais, afficher une croissance démographique de 2,1% par an, ce qui pourrait faire croître sa population d'une dizaine d'habitants d'ici une quinzaine d'années.

Le SCOT prévoit un nombre de logements maximum de 25 en 2030 et un plafond de constructions nouvelles de +10 dans la période 2011-2030, sachant qu'aucune construction nouvelle n'a vu le jour au cours de ces dernières années. Le projet prévoit, à travers ses OAP, la construction de 9 à 12 logements ce qui porterait le nombre total de logements entre 27 et 30.

La croissance de la population envisagée repose sur une offre foncière nouvelle, mais qui resterait maîtrisée. Cette augmentation de population pourrait correspondre à l'installation de quelques retraités et actifs, souhaitant acquérir soit des maisons (restauration éventuelle), soit des terrains à bâtir dans les « dents creuses du bourg » , ou les zones d'extension, notamment dans le cadre des deux OAP prévues sur le secteur du « village » et du « champ de dieu »

Sur le plan économique, l'activité se limite aujourd'hui à quelques exploitations agricoles et quelques artisans. La plupart des actifs travaillent aujourd'hui sur les communes voisines. En effet, seuls 30% des actifs travaillent sur Cumiès. L'objectif de la commune est d'assurer au minimum le maintien de ces activités sur le sol communal, voire de les augmenter, en favorisant, au moins, le renouvellement de cette population active. Il s'agit en effet de maintenir la vie de la commune, mais également la qualité et la diversité de ses paysages (en effet, la disparition progressive de certaines zones de cultures a de plus en plus tendance à favoriser l'extension de friches).

L'activité touristique repose sur plusieurs centres d'intérêt : le patrimoine architectural du village (son église ancienne, sa stèle gothique), mais également le lac de la Ganguisse et ses paysages. D'ailleurs, une activité d'hébergement touristique s'est développée en limite ouest de la commune (futur STECAL).

Les services publics sont réduits à l'activité de la mairie,

Les infrastructures : le territoire communal est à l'écart des grands réseaux de circulation mais reste au carrefour de deux routes départementales (D217 et D 415) qui permettent de rejoindre les communes voisines de Molleville et Villeneuve la Comptale, et par delà, les axes principaux Toulouse-Castelnaudary-Carcassonne.

A noter également de nombreux chemins vicinaux, mais également de randonnée, dans un secteur géographique propice au tourisme vert.

22 Contraintes

Contraintes démographiques et consommation d'espace

Depuis les années 60-70, la population de CUMIES reste relativement stable, avec une alternance de périodes de faibles diminutions et augmentations mais qui restent peu significatives. Le manque de renouvellement de cette population induit un certain vieillissement. D'où la volonté légitime de l'autorité communale de vouloir re-dynamiser cette population en maintenant certains secteurs ouverts à l'urbanisation, et en proposant des opérations d'aménagement afin de mieux en gérer le développement.

Ceci va donc avoir une incidence à la fois :

- sur la production de logements envisagée (soit entre 9 et 12 au maximum sur les dix ou quinze prochaines années), pour une croissance démographique espérée de 2,1% par an.

- Et la consommation d'espace qui reste cependant modeste. En effet, elle s'élève à 1,05ha dont 0,6 en extension. A noter qu'au cours de la période 2010-2020, il ne s'est créé aucune construction nouvelle sur la commune

Contraintes économiques

La compétence du développement économique relève de la communauté de communes. Le territoire disposant déjà de zones dédiées à l'accueil de ce type d'activités, qu'il convient par ailleurs de combler, aucun projet de ce type ne peut être envisagé sur la commune, d'autant qu'elle se situe bien à l'écart des principaux axes de communication .

Par ailleurs, l'activité économique reste faible sur la commune et se limite à quelques exploitations agricoles. La plupart des actifs travaillent hors de la commune.

Au delà des aspects humains, viennent se greffer un certain nombre de contraintes tenant au milieu.

Milieu physique : La qualité environnementale de la commune est marquée par la présence de plusieurs zones d'intérêt biologique :

- ZNIEFF de type I (collines et bois de Payra-sur-Hers) et II (collines de la Piège)
- ZPS Natura 2000 (Piège et collines du Lauragais)
- Espaces Naturels Sensibles (Marais de la Ganguise et retenue de l'Estrade)

Un patrimoine riche : des richesses naturelles (paysages) et des corridors écologiques à protéger : cours d'eau, zones boisées, maintien de haies, bosquets et conservation des ripisylves.

La gestion de l'alimentation en eau et l'assainissement :

l'alimentation en eau relève de Suez et le raccordement de nouvelles constructions ne devrait pas poser de difficultés

Le réseau d'assainissement est exclusivement autonome sur la commune

La gestion des risques : Deux types de risques :

le risque d'incendie, compte tenu du climat de type méditerranéen (chaud et sec), des vents souvent forts voire violents, .

L'aléa risque de retrait gonflement des argiles y est faible à moyen.

23 Les objectifs de la commune

Les objectifs et les enjeux justifiant la révision générale du PLU sont définis dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable :

- un projet démographique affirmé avec l'objectif d'atteindre une cinquantaine d'habitants à l'horizon 2030 (soit une augmentation d'une dizaine d'habitants), tout en maîtrisant la consommation d'espace.
- Concentrer l'urbanisation autour de l'existant, en densifiant les projets, et en préservant la qualité patrimoniale du bourg
- aider au maintien de l'activité économique en autorisant la mixité des fonctions en zones bâties et en favorisant l'implantation de gîtes
- préserver les paysages et assurer les continuités écologiques

III ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

31 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E22000031/34 du 10 mars 2022 de monsieur le président du tribunal administratif de Montpellier, monsieur Alain CHAROTTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de CUMIES (11)

Les modalités d'exécution de cette enquête ont fait l'objet d'un arrêté municipal en date du 20 avril 2022. (*annexe 01*).

32 Concertation préalable, visite des lieux et modalités pratiques d'organisation de l'enquête

Suite à ma désignation, j'ai pris contact, le 15 mars, avec les services de la mairie afin de me faire connaître. Le dossier d'enquête relatif au PLU a été pris en compte en mairie le 23 mars 2022.

321 - Concertation préalable à l'enquête publique :

Pendant la phase d'élaboration du PLU, depuis 2016, les différents documents relatifs au projet ont été mis à disposition du public en mairie, ainsi qu'un registre destiné au recueil des remarques de la population (dès le 04 avril 2016), mais aucune observation n'y a été portée par les habitants.

Selon le bilan de la concertation (cf annexe 2), la population a également pu se manifester lors d'une réunion publique, qui s'est tenue le 13 octobre 2021.

La délibération du conseil municipal, relative à la validation du bilan de la concertation et d'arrêt du PLU, a été prise immédiatement après, le 13 octobre 2021 en soirée.

Nota : le bilan de la concertation a été établi et rédigé par le bureau d'études. Très superficiel, il ne portait pas mention des remarques faites par le public. C'est la raison pour laquelle j'ai demandé des précisions complémentaires, qui, bien qu'encore trop succinctes à mon goût, ont été rajoutées au bas du bilan – cf annexe 2

322 - Contact avec les responsables du projet

Une réunion organisée avec monsieur MALLEVILLE, maire de la commune, et madame MIRASSOU, du bureau d'études « territoires plus » sis à Toulouse a eu lieu le mercredi 06 avril 2022 afin d'obtenir tous les compléments d'information utiles, étayer le dossier, et définir les modalités d'organisation de l'enquête.

NOTA : j'ai constaté que l'avis de la CDPNAF ne figurait pas dans le dossier initial, alors qu'il était requis du fait de la création d'un STECAL. J'en ai eu confirmation auprès de la Chambre d'Agriculture qui a pu me le transmettre. J'ai ainsi pu le joindre au dossier avant l'ouverture de l'enquête.

J'ai également pris contact et me suis déplacé à la DDTM de l'Aude, le mercredi 8 juin, afin d'éclaircir divers points du dossier et certains avis rendus par ce service.

323 - Visites des lieux

J'ai effectué une première visite des lieux le 06 avril 2022. Cela m'a permis de mieux appréhender les différents secteurs de la commune, d'en visualiser la réalité géographique et sociologique, ainsi que les particularités.

Après étude précise et détaillée du projet, j'ai procédé à plusieurs visites complémentaires.

33 Information du public

Outre les mesures de concertation préalable qui ont eu lieu conformément à la réglementation tout au long de la phase d'élaboration du PLU (cf paragraphe 321 ci-dessus), l'enquête publique a fait l'objet des mesures d'information suivantes :

331 Mesures publicitaires

a) affichage

L'arrêté prescrivant l'enquête publique ainsi que les avis d'enquête (annexe 3) ont été affichés en mairie aux lieux habituels d'information, et visibles de l'extérieur.

La réalité de l'affichage a été contrôlée par le commissaire enquêteur lors de chaque passage sur la commune, avant chacune de ses permanences,

b) insertion dans la presse

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale et locale :

- la Dépêche : éditions du 23 avril et du 12 mai 2022
 - l'écho du Languedoc : éditions du 22 avril et du 13 mai 2022
- (annexes 4 à 7)

c) Autre mode d'information

Un avis d'enquête publique a également été distribué à l'ensemble des foyers de Molleville, dans les boîtes aux lettres, au premier jour de l'enquête publique.

Par ailleurs, un registre dématérialisé a été mis en place par la mairie, qui en a confié la tâche à l'agence CDV Evénements. L'ensemble du dossier a été mis en ligne, après vérification et accord du commissaire enquêteur, dès le 28 avril 2022, pour simple consultation, sur le site www.registre-numérique.fr/révision-du-plu-commune-de-cumies. Le registre, quant à lui, n'a été ouvert qu'au premier jour d'enquête.

332 Documents d'enquête et modalités de consultation

Le dossier d'enquête

Ce dossier se présente sous forme d'un ensemble de documents composé de cinq sous-dossiers dont le contenu est détaillé au paragraphe 421.

Documents mis à la disposition du public.

A la demande du commissaire enquêteur, monsieur le maire de Molleville a mis à disposition du public, et pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble des documents suivants (dont les différentes pièces ont été cotées et paraphées par le commissaire enquêteur) :

- le dossier élaboré par le bureau d'études
- les réponses des PPA (avis des services) : DDTM, DRAC, SDIS, Terega, RTE, Autorité environnementale (MRAe), PETR (SCOT), CDPNAF
- les délibérations du conseil municipal validant l'arrêt du PLU, l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, l'avis d'enquête et le bilan de la concertation
- Les publications de journaux relatives à la publicité de l'enquête
- Le registre d'enquête

Tous ces documents sont restés à la disposition du public en mairie de Cumiès pendant toute la durée de l'enquête, et ont également été mis en ligne sur le site du registre dématérialisé. Ils pouvaient être consultés, en plus des permanences, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie, soit tous les mercredi de 13H30 à 16H30 .

Le registre d'enquête

Le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur quelques jours avant le début de l'enquête, le 27 avril 2022, ainsi que tous les autres documents .

333 Permanences

Les permanences prévues ont été tenues aux jours et horaires suivants :

- le mercredi 11 mai 2022 de 13H30 à 16H30
- le vendredi 27 mai 2022 de 13H30 à 16H30
- le vendredi 10 juin 2022 de 14H00 à 17H00

34 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, soit le vendredi 10 juin 2022, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur. Il comporte 3 observations écrites (*annexe 09*) auxquelles s'ajoutent 2 observations dématérialisées et un courrier remis en main propre lors de ma dernière permanence.

Suite aux observations du public et des PPA, et conformément aux dispositions des articles R 123-18 et R 123-19 du code de l'environnement, un procès verbal de synthèse des observations recueillies a été établi et remis à monsieur le maire de Cumiès le 14 juin 2022 (*annexes 8 et 9*).

Monsieur le maire de Cumiès m'a adressé un mémoire en réponse, par mail, en date du 28 juin 2022 (*annexe10*) .

35 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, malgré une certaine tension palpable chez certains habitants, en raison de conflits personnels ravivés par le projet de PLU présenté.

A signaler l'extrême disponibilité et dévouement de l'ensemble des acteurs.

36 Relation comptable des observations du public

Le tableau ci-dessous reprend sous forme comptable l'ensemble des observations reçues :

Permanences	Nombre de visites et entretiens	Dont observations écrites(registre) orales		Observations écrites hors permanences	Courriers ou documents adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Mails reçus
1 – à la date 11 mai 2022	3	0	3	0	0	0
2 – à la date du 27 mai 2022	2	0	0	1	0	0
3 – à la date du 10 juin 2022	4	2	0	0	1	2
TOTAL	9	2	3	1	1	2

A noter qu'une même contribution adressée par mail (cabinet d'avocats mandaté par madame Mazerin) nous a été adressée deux fois , et que je ne l'ai donc comptabilisée, logiquement, qu'une seule fois.

IV ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

421 Composition du dossier

Le dossier, élaboré par le bureau d'études « Territoires plus » et soumis à enquête publique, est relativement complet.

Il est ainsi articulé :

- Rapport de présentation (127 pages), articulé en quatre parties :
 - 1 diagnostic territorial et état initial de l'environnement
 - 2 les choix retenus pour établir le projet communal
 - 3 l'évaluation environnementale
 - 4 Résumé non technique et méthode d'évaluation
 - 4 annexes
- PADD
- Les 2 OAP dites « le village » et « champ de dieu »
- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Les 4 annexes : tableau des servitudes, préconisations relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles, servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement, les risques naturels

De l'étude attentive du dossier soumis à enquête, et après l'avoir fait compléter en raison de pièces ou d'éléments manquants, il semble que l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme figuraient bien au dossier de révision générale du P.L.U. de la commune de CUMIES.

Ce dossier apparaît relativement exhaustif et compréhensible, malgré quelques problèmes de lisibilité cartographiques et de mise à jour des données chiffrées.

422 Analyse du projet

Le projet a pour objet d'adapter le PLU aux exigences et aux contraintes imposées par le SCOT du Lauragais, mais il marque surtout la volonté des édiles d'insuffler un certain dynamisme démographique dans un village où la population stagne depuis plusieurs dizaines d'années et a même tendance à vieillir.

L'objectif de la municipalité est donc d'ouvrir certains secteurs du centre bourg à une urbanisation maîtrisée, en l'encadrant tout à la fois dans la forme et dans l'espace.

Il s'agit d'atteindre, en 2030, une population de 50 habitants, soit une dizaine d'habitants supplémentaires.

Le projet met en avant, par rapport au PLU actuel, une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation, et concentre la production de logements (une dizaine environ) au sein et aux abords immédiats de l'existant, et notamment deux OAP.

La première, dite OAP « le village » est située au centre bourg et permettrait de faire la liaison du bâti le long de la Route Départementale. D'une superficie de 0,88ha, dont 0,45ha en zone urbanisable, elle pourrait accueillir 4 ou 5 logements.

La seconde, dite « champ de dieu », est située au sud du centre bourg, sur deux secteurs de part et d'autre d'une petite route de jonction. Sur un total de 0,6 ha, elle a un potentiel de 5 à 7 logements.

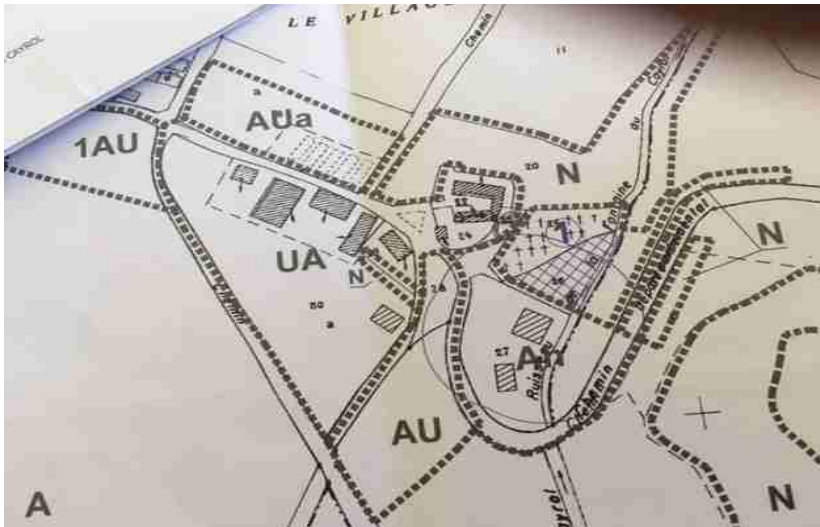
A noter également que plusieurs secteurs classés AU dans le PLU actuel (situés en bordures « ouest » et « nord » du centre bourg, ce qui représente un peu plus de 0,8ha), devraient être déclassés et placés en zone A(agricole) et N (Naturelle), et qu'une parcelle classée AU devrait être classée Up.

A l'exception du centre bourg tout le reste du territoire de la commune est classé en zones A ou N.

A noter également la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité)

d'environ 1ha destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère agricole. Il s'agit du secteur de Milhas, qui développe une activité d'hébergement touristique, et où le changement de destination d'un ancienne chapelle pourrait être envisagé.

PLU actuel (centre bourg):

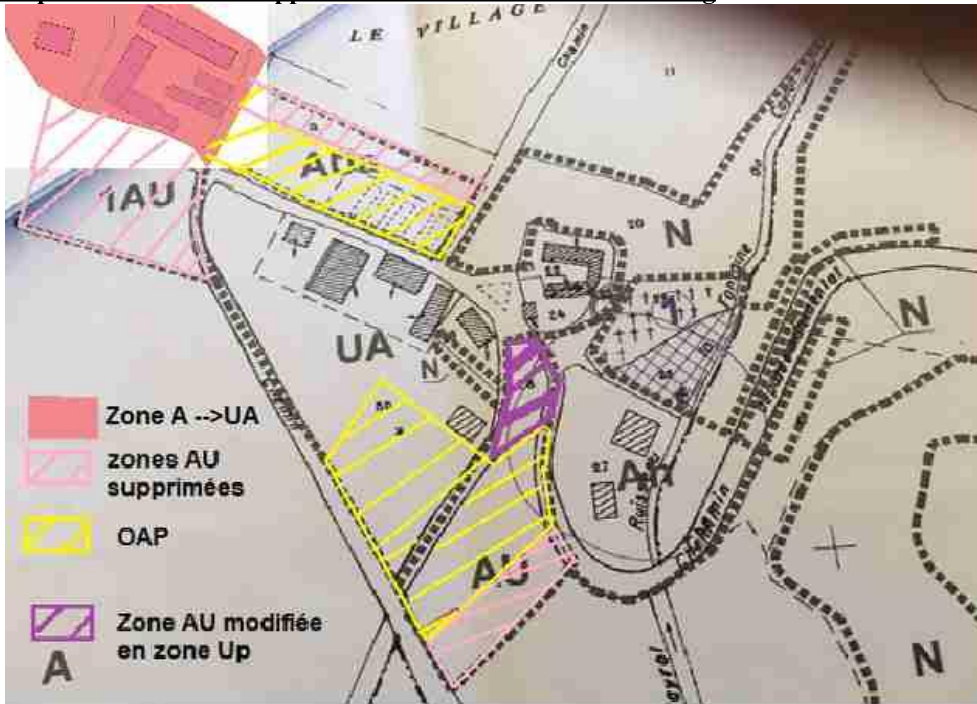


Projet du nouveau PLU



Ancienne zone A classée U / OAP1 « le village » / OAP2 « champ de dieu »

Principales modifications apportées sur le secteur du centre bourg



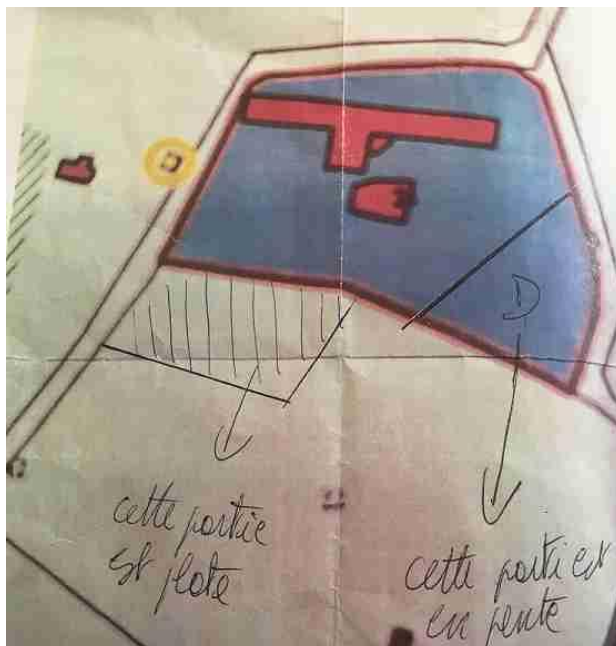
Ainsi, certains secteurs anciennement classés en zone AU ont été rendus aux secteurs agricole ou naturel (environ 1,5ha), et les OAP sont maintenues sur les anciennes zones urbanisables. A noter également que les parcelles 8 et 65, situées à l'ouest du bourg, anciennement classées A sont aujourd'hui incluses en zone UA.

423*Observations du public.*

La participation du public est restée modeste en nombre, mais tout de même relativement importante en proportion de la population (environ 1 foyer sur 5).

Remarques orale et écrite de monsieur SENAND (registre : observation n°1) - annexe
9-1. Monsieur SENAND est propriétaire des parcelles 21 (STECAL) et 22 sur le secteur de
 « Milhas », à l'ouest de la commune .

Compte tenu de la topographie de sa parcelle cadastrée n°21, trop pentue selon lui en son extrémité sud-est (« D ») pour pouvoir l'aménager, il souhaiterait supprimer cette partie du STECAL tel qu'il est prévu et la compenser, par la même superficie, en étendant le STECAL sur sa partie Sud ouest sur la parcelle 22 (cf plan joint par le requérant, secteur hachuré)



Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

La modification du périmètre peut être effectuée, le périmètre proposé évite une zone au sein de laquelle la végétation s'est développée. Une protection de la haie existante en bordure de route est nécessaire.

– Observations de madame MAZERIN Christelle (par l'intermédiaire du cabinet d'avocats LAPUELLE sis à TOULOUSE) annexe 9-2 (courrier (pièce 2-1) + 3 annexes à ce courrier)

Madame Mazerin est propriétaire des parcelles ZC 10 et ZC19 (objet de l'OAP 1)

1 -Madame MAZERIN a déposé une Déclaration Préalable portant division foncière de la parcelle ZC 19 (en zone AUa de l'actuel PLU) en vue de créer 4 lots constructibles (annexe 9-2-2).

Cette division a été réalisée le 27 mars 2021(annexe 9-2-3) et le maire de la commune, en sa réponse du 29 septembre 2021, n'y a pas fait opposition (annexe 9-2-4).

Cette déclaration préalable est en parfaite cohérence avec l'OAP 1 du PLU actuellement en vigueur , mais ne correspond plus au futur périmètre de l'OAP 1 du projet de PLU présenté.

Selon madame MAZERIN« conformément aux dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, la décision implicite de non opposition à déclaration préalable, intervenue au plus tôt le 9 novembre 2020, a stabilisé les droits à construire de ces quatre lots, sans qu'y fasse échec l'évolution postérieure du document d'urbanisme applicable (CE 19 juillet 2017, n° 396775, aux Tables) et sans que l'on puisse y opposer un sursis à statuer fondé sur les dispositions non encore approuvée de ce futur document d'urbanisme (CE 31 janvier 2022, n° 449496, aux Tables). C'est à l'aune de ces précisions qu'il y a lieu d'apprécier le parti pris d'aménagement retenu pour les parcelles ZC 10 et ZC 19 du futur plan local d'urbanisme ».

Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

La propriétaire de la parcelle avait été prévenue qu'afin de répondre aux objectifs de production de logements du SCoT Lauragais la parcelle qu'elle allait acheter aurait une surface urbanisable réduite.

Les droits obtenus par le biais de la division parcellaire sont gelés pour 5 ans, les élus n'en contestent pas l'obtention, ni du permis de construire accordé en décembre 2021 sur l'une des parcelles issues de cette division.

Les élus n'ont jamais contesté ces droits, ils regrettent que malgré les nombreuses discussions effectuées avec le porteur projet celui-ci ait fait le choix de ne pas respecter leur demande lors du dépôt demande de préalable valant division, notamment en respectant la préconisation de densité de du document du SCoT.

Le projet de PLU ne grèvent en rien les droits obtenus par le biais de la division parcellaire jusqu'en novembre 2025.

A ce jour, les parcelles concernées sont toujours vierges de toutes urbanisation ayant obtenu un accord légal, les parcelles sont donc considérées comme non artificialisées, donc potentiellement mobilisable dans le cadre du projet de PLU.

Il existe également un projet de division parcellaire sur des parcelles située au sein de l'autre zone IAU du projet de PLU, ces parcelles sont également assujetties à une OAP.

Cette diminution de la surface urbanisable permettait ainsi de répondre à la prescription n° 87 du SCoT du Pays Lauragais qui précise que pour la commune de Cumiès (commune non-pôle en assainissement autonome) « la densité brute est comprise entre 8 et 12 logements par hectare.

P87

L'objectif majeur est de densifier dans les zones de requalification ou d'extension urbaine. Cet objectif contribue à réduire les consommations foncières des espaces agricoles (cf. **P6**). En effet, en fonction de la polarité, il faut tendre vers des densités brutes moyennes de production de logements.

- Pour la centralité sectorielle : densité minimale brute de 25 à 40 logements par hectare.
- Pour les pôles d'équilibre : densité minimale brute comprise entre 20 et 30 logements par hectare.
- Pour les pôles de proximité et pôles de proximité secondaires : densité minimale brute comprise entre 15 et 20 logements par hectare.

- Pour les autres communes, non pôles :

- dotées d'un assainissement collectif : densité minimale brute comprise entre 12 et 17 logements par hectare.
- non dotées d'un assainissement collectif : la densité minimale brute comprise entre 8 et 12 logements par hectare.

Ces densités sont des moyennes à l'échelle de la commune d'ici à 2030. Il pourra être envisagé de réaliser des secteurs plus denses et des secteurs de plus faibles densités.

La fiche technique N°4 illustre ces objectifs de densité selon différentes formes urbaines.

La réduction de cette surface urbanisable permettait ainsi de répartir la production de logements sur plusieurs parcelles et ainsi ne pas concentrer la production sur une seule et même parcelle.

Ce projet d'équilibre de la production avait été débattu en Conseil Municipal lors de l'élaboration du projet de PLU. Il a également été présenté à la propriétaire de la parcelle accompagnée de son architecte lors d'une réunion de concertation en mairie. Ce même projet d'équilibre de la production a également été présenté en réunion publique à la mairie, réunion à laquelle la propriétaire a participé. Le projet de PLU a fait l'objet d'une réelle concertation entre élus, personnes publiques associées (réunion de présentation du projet avant arrêt du projet) et avec les habitants : réunion technique avec la propriétaire et réunion publique.

2 - Désaccords sur le classement (total ou partiel) des zones ZC10 et 19 en zone N : L'ancienne zone agricole A recouvrant la parcelle ZC 10 et la partie Nord de la parcelle ZC 19 est transformée en zone N. Surtout, l'ancienne zone AUa délimitée sur la parcelle ZC 19, et désormais identifiée 1AU, voit sa superficie fortement réduite, passant de 0,66 à 0,45 ha.

Au titre de la justification des objectifs de modération de la consommation foncière, le rapport de présentation comptabilise 0,45 ha de foncier disponible en dent creuse, pour la création de 4 logements.

Cependant, selon le cabinet d'avocat, une telle présentation des objectifs de consommation foncière induite par la révision générale du PLU, qui limite la consommation en comblement de dent creuse à 0,45 ha, n'est pas sincère dès lors qu'elle ne tient pas compte de la précédente OAP sectorielle du Village et de la surface constructible effectivement ouverte à l'urbanisation via la décision de non opposition à la déclaration préalable n° DP 11 114 20 M 0001, qui stabilise pour 5 ans, en application de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, les droits à construire sur l'intégralité de la zone constructible de l'ancienne OAP de 0,66ha.

Par ailleurs, toujours selon les requérants, l'inclusion en zone UA des bâtiments agricoles situés à l'ouest de la parcelle ZC 19 étant prévue dans le futur PLU, rien ne s'opposerait à ce que la délimitation au nord de la zone U et AU suive le prolongement de cette nouvelle zone.

Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

Les élus de la commune ont engagé une révision générale de leur document d'urbanisme ce qui implique la nécessité d'appliquer le code de l'urbanisme en vigueur. Le PLU actuellement en vigueur n'est ni compatible avec la loi ALUR, Grenelle et Climat résilience. Le projet de PLU tient compte de ces évolutions législatives et de la nécessité de la compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs dont le SCoT du Pays Lauragais.

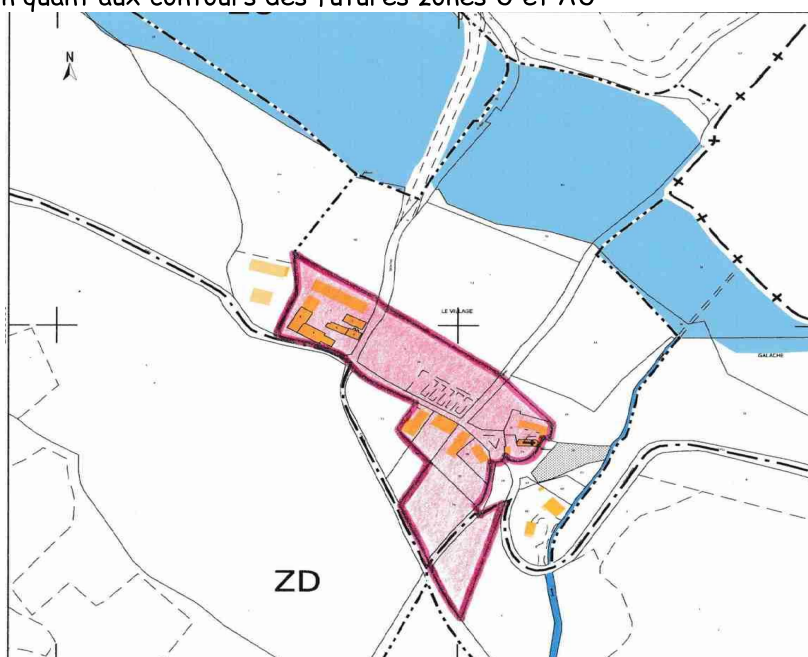
Les élus ont élaboré un projet d'équilibre de la production de logements et de la consommation de foncier.

La réduction de surface urbanisable de Madame Mazerin permettait ainsi de maintenir la production de logements sur plusieurs parcelles dont la sienne. Ce projet d'équilibre de la production avait été débattu en Conseil Municipal lors de l'élaboration du projet de PLU. Il a également été présenté à la propriétaire de la parcelle accompagnée de son architecte lors d'une réunion de concertation en mairie. Ce même projet d'équilibre de la production a également été présenté en réunion publique à la mairie, réunion à laquelle la propriétaire a participé.

3 Proposition faite par madame MAZERIN

Au regard des motifs qui précèdent, la zone 1AU de l'OAP du Village, qui recouvre la parcelle ZC 19, ne devrait pas présenter une superficie inférieure à celle dont les droits à construire ont été cristallisés, soit 0,88 ha (conformément à l'avis de la DDTM) ou, a minima, 6.475 m² (somme des superficies des lots créés par la DP 11 114 20 M0001). Si l'objectif de modération de la consommation foncière devait conduire à une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, une telle réduction devrait intervenir en priorité pour : 1 - les zones ne bénéficiant d'aucune stabilisation des droits à construire, 2 - les zones ne bénéficiant plus d'aucun droit à construire, 3 - les zones dont l'ouverture constitue une extension de la zone urbaine et non le comblement d'une dent creuse.

La carte ci dessous , reprise du mémoire de Madame Mazerin, est le résultat de sa proposition quant aux contours des futures zones U et AU



Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

Le projet de PLU a fait l'objet d'une réelle concertation entre élus, personnes publiques associées (réunion de présentation du projet avant arrêt du projet) et avec les habitants : réunion technique avec la propriétaire et réunion publique. Le projet présenté par Madame Mazerin lors de l'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune concertation avec les élus, les habitants et les PPA.

Les parcelles situées à l'ouest du bourg sont dans le projet de PLU incluses dans la zone urbanisable car ces parcelles sont urbanisées (bâtiments existants), l'exploitation agricole n'a pas de reprenneur connu. L'activité agricole pratiquée au sein de ces bâtiments deviendra marginale au cours des prochaines années. L'urbanisation de la parcelle de Madame Mazerin engendre le rapprochement de l'urbanisation du bourg avec ces bâtiments à usage agricole, il n'apparaît pas

*pertinent de permettre un développement de l'activité agricole sur les parcelles ZC 19 et 65. Le projet proposé par Madame Mazerin n'est pas envisageable car comme le précise la DDTM et le SCoT, les objectifs de production de logements du projet de PLU dépassent les objectifs du SCoT, une augmentation de la surface urbanisable de la parcelle de Madame Mazerin engendre une augmentation d'au minimum 2 logements : $0,66 \text{ ha} * 8 \text{ (logements/ha)} = 5,28 \text{ logements}$ soit 6 logements à produire, soit 2 logements supplémentaires.*

4 L'emplacement réservé

Le règlement graphique du projet de révision générale du PLU identifie un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un trottoir.

- Cependant, selon la requérante, la justification de cet emplacement réservé est inexistante dans le rapport de présentation et elle est à peine esquissée dans l'OAP elle-même .

- Or, toujours selon elle, l'intérêt général qui s'attacherait éventuellement à la réalisation de ce trottoir ne justifie aucunement l'implantation de cet emplacement réservé sur la parcelle ZC 19 au regard de la localisation des constructions actuelles et futures. Un tel trottoir ne desservirait directement que les 4 logements issus de l'OAP n°1, là où un trottoir situé sur le côté Sud de la route départementale et prolongée vers l'OAP n° 2 permettrait la desserte de 12 logements(actuels et futurs).

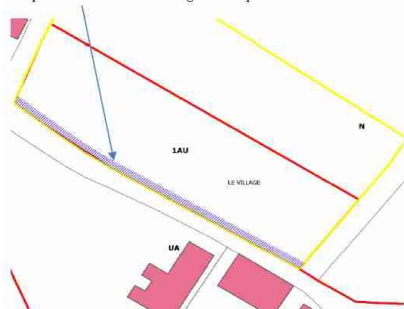
– Enfin, un tel emplacement réservé serait inopposable aux permis de construire délivrés sur les 4 parcelles issues de la DP n° 11 114 20 M0001, celle-ci ayant stabilisé les droits à construire sur ces parcelles pour une durée de 5 ans à compter de la décision de non-opposition (article L442-14 du code de l'urbanisme).

Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

L'emplacement réservé est justifié en page 31 du rapport de présentation.

Un emplacement réservé concerne une parcelle qui se trouve à proximité de la mairie, le but par le biais de cet emplacement réservé est de créer un cheminement piéton le long de la départementale.

Emplacement réservé le long de la départementale.



Comme indiqué il est prévu en collaboration avec le Conseil Départemental de créer un cheminement piéton au droit de la parcelle de Madame Mazerin. Ce Cheminement piéton doit permettre aux futurs habitants de se rendre à pied au centre du village. Les cheminements doux améliorent la qualité des déplacements au sein des bourgs, c'est l'une des préconisations du SCoT.

Ce point avait également été évoqué avec Madame Mazerin et son architecte lors de l'élaboration de son projet de permis de construire sans que ce point semble poser de problème.

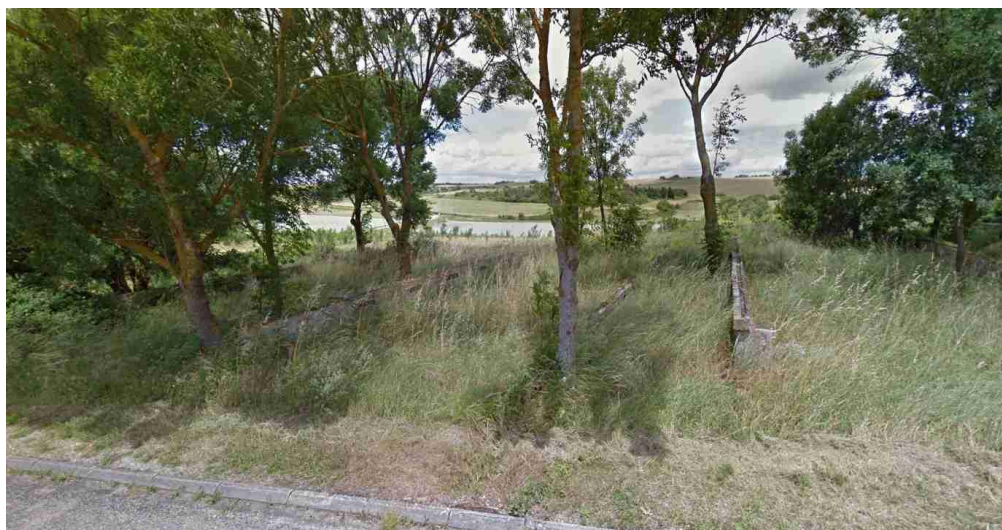
5- les cônes de vue

L'OAP sectorielle n° 1 identifie deux cônes de vues orientés au Nord-Est . Or, selon les requérants, l'objectif recherché par ces cônes de vues, qui ne sont pas représentés dans le règlement graphique, n'est nullement justifié dans le règlement ou l'OAP.

Or, les vues qu'il conviendrait éventuellement de préserver s'orientent, au regard de la déclivité naturelle du terrain, vers l'Ouest - Nord-Ouest et non vers le Nord-Est comme le suggère l'orientation des cônes figurant dans l'OAP.

Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

Les cônes de vues participent encore et toujours de la qualité des paysages des bourgs, en instituant des cônes de vue sur la parcelle les vues lointaines sont préservées.



Pour toutes ces raisons, madame MAZERIN demande la modification du projet de PLU concernant la surface à urbaniser de la parcelle ZC19, la suppression de l'emplacement réservé sur sa propriété et la suppression ou la modification (à minima), des cônes de vue.

Remarques de madame et monsieur DAUNOIS (courrier joint en annexe 9-3) et de leur fils(registre observation n°3- annexe 9-4):

Propriétaires, entre autres, des parcelles 28,20 et 11, ils déplorent, globalement, que le projet de PLU désavantage les nouveaux arrivants sur la commune. Ils soulèvent plusieurs points :

- ils ne comprennent pas comment la parcelle n°28 peut être déclassée de zone

AU en zone Up (zone urbaine d'accueil d'équipements publics). Ils contestent l'argument avancé dans le projet de PLU selon lequel le dénivelé y serait trop important pour y accueillir une construction (page 18). Selon eux, cette parcelle s'inscrit dans le prolongement des zones U et 1AU, et demandent donc à ce qu'elle reste constructible (U ou AU).

Enfin, ils se demandent comment pourrait être géré un classement en zone Up, qui selon eux, constitue une atteinte au droit de propriété : y aurait-il préemption, expropriation, ou une autre procédure, et dans quelles conditions....

Avis de la municipalité et du bureau d'études :

La parcelles 28 participe de la qualité des paysages et notamment de l'entrée de bourg. Cette parcelle est actuellement boisée, une construction sur un terrain surélevée transformerait singulièrement l'entrée de bourg. Enfin une construction supplémentaire ne permettrait pas de respecter les objectifs de production de logements du SCoT.



Il est proposé de classer en N la parcelle avec une protection de type L 151-23 du CU, la parcelle participe au maintien des corridors écologiques sur le territoire.

– Concernant la parcelle 11 dont ils sont également propriétaires, ils demandent son reclassement en zone A, comme dans le PLU actuel, alors que le projet propose un classement en zone N. Ils y pratiquent en effet la permaculture, donc une forme d'agriculture qui justifie selon eux son maintien en zone A.

Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

La parcelle 11 bien que classée en N n'interdit pas la pratique de l'agriculture.

– Par ailleurs, ils s'étonnent de ne pas avoir été informés de la réunion d'information organisée par la mairie et le bureau d'études, relative à ce projet de PLU.

Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

La réunion publique avait été annoncée par affichage public à la mairie et par flyer dans les boîtes aux lettres.

Question de monsieur Davis CAPEL (registre observation n°2 et observation sur le registre dématérialisé annexes 9-5 et 9-6)

Propriétaire de la parcelle n°6, il souhaite connaître le métrage de la partie constructible (OAP le champ de dieu) ainsi que celui des haies prévues.

Par ailleurs, estimant la pointe nord trop étroite, il demande de l'élargir l de 10 mètres (comme indiqué sur le plan qu'il a joint - annexe 9-6).

Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

La parcelle ne peut être agrandie, en revanche elle sera probablement reconfigurée afin de permettre la création d'un logement. Les dimensions de la parcelle seront communiquées au porteur de projet.

424 Observations des PPA.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été rendues destinataires, en novembre 2021, du projet pour avis(par internet).

Les PPA consultées sont les suivantes :

Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers de l'AUDE : avis favorable avec réserve

Services de l'État (DDTM) favorable, assorti de diverses observations

État - MRAe Occitanie tacitement favorable (pas d'observation émise dans le délai imparti)

État - DRAC – Occitanie favorable

SDIS de l'Aude

Chambre d'Agriculture de l'Hérault Tacitement favorable

Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aude Tacitement favorable.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Aude Tacitement favorable.

SCOT du Lauragais : favorable avec observation

TEREGA (transport de gaz) : non concerné

RTE : aucune observation

La communauté de communes CCCLA : Tacitement favorable.

AVIS DE LA CDPNAF

Concernant la création du STECAL, la CDPNAF émet un avis favorable.

Elle formule toutefois des réserves quant à la surface à urbaniser qui lui paraît importante au regard des dimensions modestes de la commune, et demande qu'elle soit revue à la baisse.

AVIS DE LA DTTM

Les services de l'état émettent un avis favorable assorti de diverses observations

la production de logements :

1 - Si l'objectif de production de logements est cohérent par rapport à l'objectif démographique, il n'est pas compatible avec les orientations du SCOT qui fixe un nombre total de logements à 25 unités en 2030, contre 29 logements dans le cadre du projet de PLU présenté.

2- la projection démographique devra être revue à la baisse afin de rester en cohérence avec la dynamique observée dans la commune.

les OAP:

- 1 - Il est préconisé d'intégrer dans les OAP, ou le règlement, des informations opérationnelles (schéma des constructions et des accès, dimension et nature des franges végétales , typologie des logements, emprise de l'assiette bâtie...)
- 2 – Pour l'OAP 1, il est demandé de justifier la liaison piétonne ainsi que les vues lointaines
- 3 – Toujours pour l'OAP1, la DDTM estime que le projet de PLU doit comptabiliser une consommation urbanisable de 0,88ha, et non 0,45. La DDTM estime que cette parcelle n'est pas en densification et que son découpage récent en lots laisse supposer que l'entièreté de la parcelle sera urbanisée. La densité de logements ne serait alors pas respectée.

Gestion de l'eau

la disponibilité de la ressource en eau potable par rapport à la population projetée n'est pas démontrée

prévention des risques :

Le PLU doit prendre en compte les mentions complémentaires à rajouter relatives au retrait inconstructible en bordure de cours d'eau ou de fossés d'écoulement

Enjeux en matière de biodiversité et de paysage :

Le PLU n'identifie pas de façon satisfaisante les enjeux en matière de biodiversité et de paysage. Les propositions de création ou de densification (de continuités écologiques et de haies) envisagées, doivent se matérialiser dans les règlements.

SCOT du Lauragais

Favorable au projet, mais avec la réserve suivante : la dizaine de logements prévus au PLU entraînent un dépassement des objectifs du SCOT. Ce phasage semble ambitieux au regard du nombre de constructions réalisées durant la dernière décennie. En conséquence , les services du SCOT propose d'étaler le phasage et d'ajouter un objectif de remplissage de zone avant l'ouverture de la suivante, et ce, de manière à ne pas dépasser les plafonds du SCOT avant 2030.

Réponse de la municipalité et du bureau d'études à ces différentes observations :

« Les élus présenteront un projet d'approbation de PLU permettant de lever les réserves des PPA sur le projet »

425 Questions du Commissaire enquêteur

- 1 Comment justifiez-vous l'inclusion en zone UA des bâtiments agricoles situés à l'ouest du bourg et de la parcelle ZC19 et notamment la parcelle 65 ?

Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

Comme évoqué dans les chapitres précédents : « Les parcelles situées à l'ouest du bourg sont dans le projet de PLU incluses dans la zone urbanisable car ces parcelles sont urbanisées (bâtiments existants), l'exploitation agricole n'a pas de repreneur connu. L'activité agricole pratiquée au sein de ces bâtiments deviendra marginale au cours des prochaines années. L'urbanisation de la parcelle de Madame Mazerin engendre le rapprochement de l'urbanisation du bourg avec ces bâtiments à usage agricole, il n'apparaît pas pertinent de permettre un développement de l'activité agricole sur ces parcelles. »

Le passage en zone U des ces parcelles n'interdit pas le maintien de l'exploitation agricole, il en limite l'expansion, ce qui est le reflet de la situation actuelle.

2 Comment justifiez vous le classement de la parcelle 28 en zone UP ? Quel est le projet de la mairie ? Y a-t-il ou y aura-t-il une négociation quelconque avec les propriétaires ?

Réponse de la municipalité et du bureau d'études :

La parcelle concernée par la zone UP sera transformé en zone N naturelle incluant une protection de la végétation existante. Compte tenu des objectifs de production des logements du SCoT cette parcelle ne peut être classée en U.

2ème PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

**concernant le projet de révision du plan
local d'urbanisme de la commune de
CUMIES**

Préambule

La commune de Cumies est actuellement régie par un PLU datant de février 2009.

En novembre 2015, le conseil municipal propose de réviser le PLU de la commune afin de le mettre en conformité avec les prescriptions du SCOT, alors en cours de révision. Ce dernier ne sera acté qu'en novembre 2018, ce qui retardera d'autant le projet de révision du PLU présenté aujourd'hui. Mais les ambitions actuelles de la commune sont également, et surtout, de dynamiser la démographie du village qui stagne depuis plus de 50 ans.

L'enquête s'est déroulée du 11 mai au 10 juin 2022, conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le Maire de CUMIES en date du 20 avril 2022, prescrivant et organisant la consultation du public.

Le public a été parfaitement informé de l'organisation de cette enquête, tant par les voies réglementaires (affichage, annonces légales) qu'à titre individuel, puisque l'avis d'enquête a été distribué dans les boîtes à lettres de tous les foyers au premier jour d'enquête.

Le dossier d'enquête a également été diffusé sur internet où il était consultable dès le 28 avril 2022. Le registre dématérialisé a été ouvert au premier jour d'enquête.

La mobilisation est restée relativement importante(à l'échelle de la commune, qui compte 39 habitants pour 18 foyers) puisque six personnes se sont déplacées lors des permanences (représentant 4 foyers) et que six observations ont été déposées (3 sur le registre papier, 1 courrier et 2 sur le registre dématérialisé).

A noter que le site du registre dématérialisé a été visité à 72 reprises, que 236 documents y ont été visualisés et 137 téléchargés.

Le contexte

La commune de Cumiès est située l'extrémité nord-ouest du département de l'Aude, à mi distance (soit 50 km) de Carcassonne et Toulouse, et à une quinzaine de kilomètres de Castelnaudary. Elle fait partie, depuis le 1er janvier 2013, de la communauté de communes « Castelnaudary Lauragais Audois» (CCCLA), qui regroupe 43 communes et 27000 habitants. C'est une commune rurale, située dans une zone de collines de la plaine du Lauragais.

La commune est également intégrée au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Lauragais qui regroupe près de 100 000 habitants sur 166 communes, et qui a compétence sur le SCOT(SCOT du Lauragais).

Après avoir connu un pic de population de 154 habitants en 1806, Cumiès a vu sa population progressivement diminuer jusqu'en 1950 où elle ne compte plus alors qu'une quarantaine d'âmes. Sa démographie n'a, depuis, quasiment pas évolué : le village compte aujourd'hui 39 habitants (chiffres de 2019). Il est organisé autour du bourg principal et compte plusieurs écarts isolés. La commune est composée presque uniquement de résidences principales, majoritairement occupées par leur propriétaires(à 70,6%).

L'activité économique, hors agriculture, y est faible. On relève cinq emplois sur la commune pour un total de 15 actifs : les principaux lieux de travail sont Castelnau-dary et Toulouse. L'activité agricole est la principale activité exercée sur la commune . On note l'apparition de friches et une très forte diminution de l'élevage. L'objectif est de maintenir la vie de la commune, mais également la qualité et la diversité de ses paysages (en effet, la disparition progressive de certaines zones de cultures a de plus en plus tendance à favoriser l'extension des friches).

La municipalité affiche des perspectives ambitieuses en terme de croissance démographique (+ 2,1% par an), alors que celle -ci est quasi nulle depuis plus de 50 ans; l'objectif est de porter la population à une cinquantaine d' habitants en 2030 (+10 à 15 par rapport à aujourd'hui) . Cela induit donc une certaine production de logements supplémentaires. A noter toutefois qu'aucune construction n'a été enregistrée au cours de ces dernières années. La commune souhaite avant tout bien circonscrire les zones ouvertes à l'urbanisation et les adjoindre aux seuls secteurs déjà urbanisés au sein du bourg. L'objectif est d' optimiser l'espace, tout en protégeant les secteurs naturels et agricoles.

Ce sont ces perspectives qui constituent le cœur même du projet présenté.

Par ailleurs, il faut également souligner la qualité des paysages (collines , espaces boisés et zones humides au nord (lac de la Ganguise)) et du patrimoine local (chemins et bâtiments) , qui présentent un certain attrait touristique , et sont autant d'éléments à prendre en compte dans la gestion de l'espace et de l'urbanisme.

Dans ce cadre, il convient de noter la présence de plusieurs zones d'intérêt biologique :

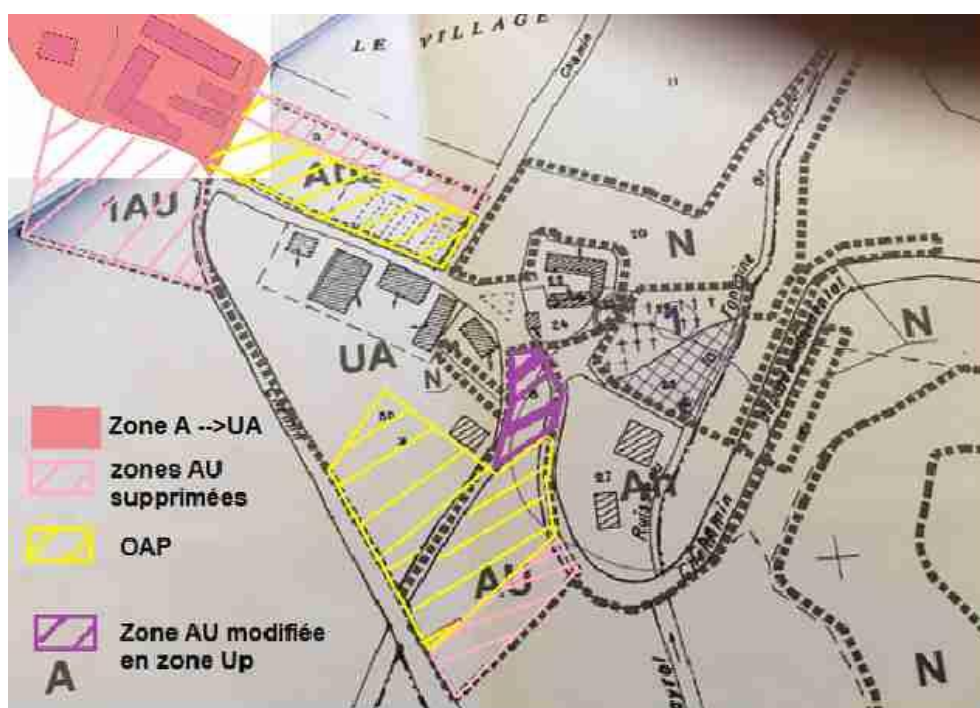
- ZNIEFF de type I (collines et bois de Payra-sur-l'Hers) et de type II (collines de la Piège)
- ZPS Natura 2000 (Piège et collines du Lauragais)
- Espaces Naturels Sensibles (Marais de la Ganguise et retenue de l'Estrade)

Objectifs de la commune

L'objectif de la commune, à travers ce projet de PLU, est de dynamiser sa démographie, tout en essayant de maîtriser « son expansion », en terme d'urbanisme. Elle souhaite également assurer l'équilibre entre préservation des espaces naturels et agricoles, et activité économique qu'il s'agit au minimum de maintenir, au moins dans le domaine agricole. Le tout en préservant et en assurant les continuités écologiques.

L'idée maîtresse et principale repose sur un projet démographique relativement ambitieux à l'échelle de la commune. Après une longue période de stagnation démographique (le village compte environ 40 habitants depuis les années 50), l'équipe municipale, à travers les OAP proposées, espère attirer quelques ménages et table sur un rythme de croissance de 2,1% par an pour gagner 10 à 15 habitants d'ici une quinzaine d'années.

Le projet met en avant, par rapport au PLU actuel, une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation, et une concentration de la production de logements (entre 9 et 12), mais de manière équilibrée, au sein et aux abords immédiats de l'existant, sur deux OAP.



Ainsi, certains secteurs anciennement classés en zone AU sont supprimés et rendus aux secteurs agricole ou naturel (environ 1,5ha), et les OAP sont maintenues sur les anciennes zones urbanisables. A noter que les parcelles 8 et 65, situées à l'ouest du bourg, anciennement classées A sont aujourd'hui incluses en zone UA.

Ainsi, le projet présenté modifie , par rapport au PLU actuel, les contours des zones urbaines (UA, AU et Up) mais sans en augmenter ni en diminuer la proportion. .

Afin de maintenir le cadre économique, et de permettre une diversification de l'activité , un STECAL, correspondant à une activité touristique actuellement opérante, est également proposé en limite ouest de la commune (secteur de Milhas).

Avis motivé du commissaire enquêteur.

Le diagnostic de la commune est relativement complet.

Le bilan en dégage bien, pour chaque thème, les contraintes et les enjeux et permet de déboucher sur les choix de développement qui vont constituer l'ossature du PADD.

Les objectifs affichés du PLU me paraissent clairs de la part d'une municipalité qui souhaite dynamiser le village en essayant d'y attirer de nouveaux ménages. Ce projet peut paraître ambitieux ; il soulève par ailleurs quelques questions quant à certaines options retenues. A noter une tension très palpable chez certains habitants, qui ont le sentiment, pour une partie d'entre eux, d'être défavorisés dans les choix proposés par la municipalité dans le cadre de ce projet de PLU.

Toutefois, le but de cette enquête est de s'attacher uniquement à la cohérence et au bien fondé général du projet.

A - Les points favorables :

- Le PADD, cœur du PLU, est clair et cohérent, même si les orientations qui y sont données sont d'une grande généralité. Il permet surtout de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité pour la commune, à savoir notamment:
 - 1) **son projet démographique** qui est d'atteindre au moins 50 habitants à l'horizon 2030, et en concentrant l'urbanisation autour de l'existant
 - 2) **Préserver le patrimoine bâti et communal**, en réduisant notamment les espaces ouverts à l'urbanisation, ainsi que le patrimoine naturel
 - 3) **modérer la consommation d'espace** en densifiant, de manière raisonnable, les projets présentés dans les OAP, et en se rapprochant au mieux des objectifs affichés par le SCOT

- La consommation des espaces réservés aux zones urbaines reste stable, équilibrée et concentrée sur le centre bourg : les parcelles agricoles situées à l'ouest du bourg central, sur lesquelles sont implantés des bâtiments agricoles, sont classés en zone UA, et certaines zones anciennement classées AU sont rendues aux secteurs agricole ou naturel. Les OAP sont réparties de manière équilibrée.

- Compatibilité avec les réseaux : Les quelques constructions à venir sont incluses dans le système urbanisé actuel et seront donc desservies par les réseaux(eau potable, électricité, accès) existants, sans coût ni travaux supplémentaires ou excessifs pour la commune. L'assainissement reste non collectif sur l'ensemble de la commune.

- Concernant l'environnement et les paysages,
le maillage écologique me paraît bien respecté : trames verte et bleue sont bien identifiées et préservées à travers les cours d'eau qui traversent le territoire communal, mais également la préservation des zones boisées naturelles ainsi que les zones agricoles dont la constructibilité est bien encadrée et limitée. Je note une bonne prise en compte des enjeux en matière de biodiversité et de paysage : les corridors écologiques (haies, bois, cours d'eau et ripisylves) sont bien préservés et classés en zones N ou A.

- la création du STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), approuvée par ailleurs par la CDPNAF, me paraît cohérente et utile : de petite taille, elle ne nuit pas à l'environnement, et par sa vocation touristique, elle participe à l'activité économique de la commune. La modification sollicitée par le propriétaire me paraît justifiée : la parcelle 21 est effectivement très accidentée dans sa partie sud-est et n'en permettrait que très difficilement son aménagement.

B - Les points contestés ou pouvant porter à discussion:

dans la rédaction du règlement

Outre les remarques de la DDTM, il me paraît également important de mieux identifier et localiser dans le règlement graphique les éléments écologiques et de biodiversité à protéger, ou à développer.

Concernant le projet lui même

- 1 Une surface à urbaniser trop importante par rapport à des projections démographiques ambitieuses.

La CDPNAF estime que la surface de la zone à urbaniser est importante au regard des dimensions modestes de la commune et émet des réserves, demandant de revoir à la baisse la surface à urbaniser.

Pour la DDTM, le taux de croissance démographique ne reflète pas la dynamique observée au cours de la décennie passée et mériterait donc d'être revue à la baisse, de même, par voie de conséquence, que la production de logements, ce qui permettrait au PLU d'être davantage compatible avec le SCOT

Je constate pour ma part que la population du village de CUMIES n'a pratiquement pas évolué depuis les années 1960-70. Le nombre d'habitants n'y a pas varié (il est quasiment stabilisé aux environs de 40 habitants), et aucune nouvelle construction n'y a été enregistrée depuis 2010, et ce , malgré l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones constructibles dans l'ancien PLU.

A ce jour, aucune activité particulière nouvelle n'est envisagée sur le secteur.

La volonté affichée par les édiles, à travers les OAP proposées, est précisément de rompre avec cette stagnation démographique, et d'attirer quelques ménages . Mais il me semble, au regard de ce passé récent et du relatif isolement géographique du village, que l' évolution démographique envisagée de 2,1% par an (+10 à +15 habitants supplémentaires d'ici 2030) soit un peu trop ambitieuse. Elle peut effectivement être revue à la hausse, mais, à mon sens, dans des proportions sans doute plus mesurées.

- 2 la compatibilité avec le SCOT

A l'horizon 2030, le SCOT fixe pour la commune un nombre total de 25 logements. Elle en compte aujourd'hui 18, ce qui lui laisserait un potentiel de 7 à 8 logements d'ici 2030. Dans le projet de PLU présenté, le potentiel de construction, sur les OAP, se situe entre 9 et 12 logements.

C'est la raison pour laquelle, dans la continuité des arguments développés au paragraphe précédent relatif à une évolution démographique jugée un

peu trop ambitieuse, il me semble plus cohérent :

a) de s'inscrire dans les objectifs du SCOT, soit un maximum de 7 à 8 logements d'ici 2030,

b) de phaser les constructions par zone afin de ne pas disperser, ou miter, l'urbanisation,

c) et de s'en tenir aux seules surfaces urbanisées proposées dans le projet de PLU, voire même à reconsidérer l'OAP2 dans son opération d'aménagement 2 (cf infra) afin de ne pas dépasser les objectifs fixés par le SCOT (8 à 12 logements par ha et un plafond de 25 logements d'ici 2030).

- 3 Problématique relative à l'OAP1

L'OAP1 dite « le village » concerne une parcelle d'une superficie de 0,88ha. Dans le PLU actuel, cette parcelle est située pour 0,66ha en zone Aua et pour



PLU actuel



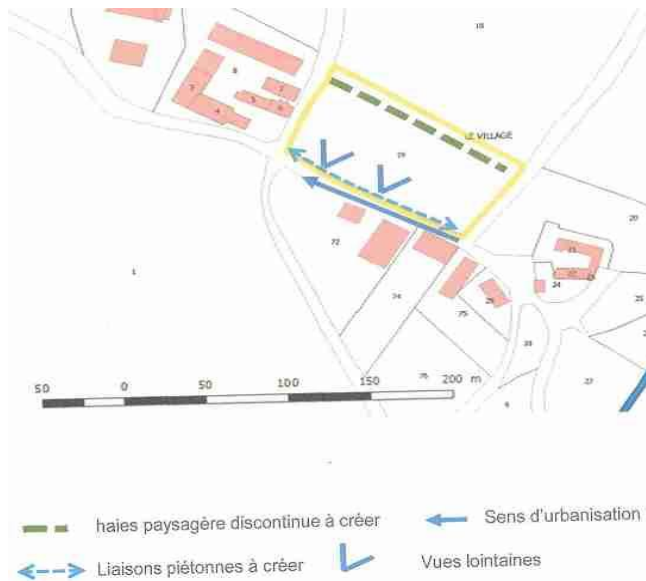
Projet OAP 1

0,22ha en zone A. Dans le projet de PLU, la zone urbanisable est réduite de 0,66 à 0,45 ha (désormais identifiée 1 AU) et 0,43 ha en zone naturelle, l'objectif étant d'y réaliser entre 4 et 5 logements.

- Madame MAZERIN, propriétaire de la parcelle, a déposé une Déclaration Préalable portant division foncière de cette parcelle ZC 19 (en zone Aua de l'actuel PLU) en vue de créer 4 lots constructibles (annexe 9-2-2). Cette division a été réalisée le 27 mars 2021(annexe 9-2-3). Elle porte très exactement sur les 0,66ha de la parcelle situés en zone Aua. Le maire de la commune, en sa réponse du 29 septembre 2021, n'y a pas fait opposition (annexe 9-2-4). Cette déclaration préalable est en cohérence avec l'OAP 1 du PLU actuellement en vigueur , mais ne correspond pas au futur périmètre de l'OAP 1 du projet de PLU présenté.

Selon madame MAZERIN, le projet de PLU n'est pas sincère dès lors qu'il ne tient pas compte de la précédente OAP sectorielle du Village et de la surface constructible effectivement ouverte à l'urbanisation via la décision de non opposition à la déclaration préalable n° DP 11 114 20 M 0001, qui stabilise pour 5 ans, en application de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, les droits à construire sur l'intégralité de la zone constructible de l'ancienne OAP de 0,66ha.

- Elle demande donc que la zone à urbaniser reprenne a minima l'ancienne zone Aua de sa parcelle, voire même l'intégralité de la parcelle(ZC19)dans la mesure où les bâtiments agricoles situés à l'ouest seraient inclus en zone UA, et donc dans le prolongement linéaire de cette parcelle.
- Elle conteste également l'emplacement réservé aux liaisons piétonnes le long de sa parcelle côté route au prétexte qu'il n'est pas justifié dans le rapport de présentation et qu'un tel trottoir ne desservirait directement que les 4 logements issus de l'OAP n°1, là où un trottoir situé sur le côté Sud de la route départementale et prolongée vers l'OAP n° 2 permettrait la desserte de 12 logements(actuels et futurs).
- Enfin, elle conteste également les cônes de vue qui selon elle ne sont pas justifiés.



Après analyse, je considère :

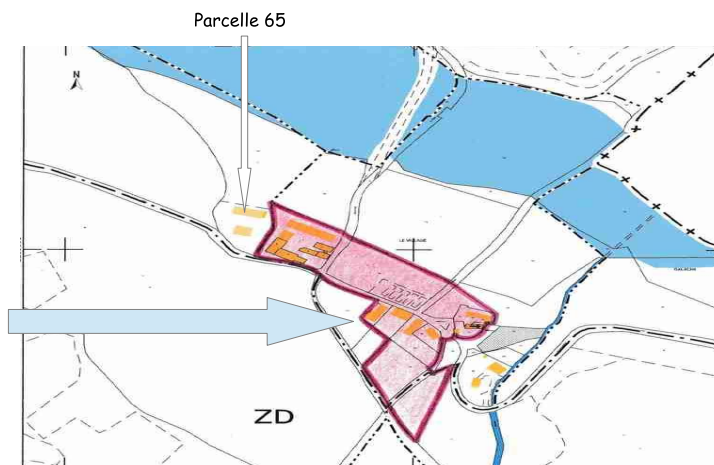
- Sur le plan réglementaire : alors qu'il aurait pu surseoir à statuer dans l'attente du futur PLU, le maire de la commune a accepté la division parcellaire présentée, par attestation de non opposition signée en septembre 2021. De fait, cette division parcellaire est donc validée au titre de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, et ses éléments seront instruits sur la base du PLU actuel même après l'approbation éventuelle du projet présenté, pour une durée de 5 ans. En l'état, et en l'absence de toute réalisation, le projet de PLU reste possible, sachant qu'il ne grève nullement les droits obtenus.
- Dans les faits, cette enquête a pour objet d'évaluer le projet présenté. A mon sens, sur le terrain, étendre la zone urbanisable à l'ancienne zone Aua (0,66ha), voire à la totalité de la parcelle (0,88ha), reviendrait, en application des règles recommandées par le SCOT (qui préconise entre 8 et 12 logements par ha), à envisager, sur cette parcelle, l'implantation d'au moins 6 logements, voire 9 si l'on prend l'ensemble de la parcelle ZC19.

Cette solution ne me semble pas cohérente. Elle serait susceptible d'engendrer une trop forte concentration de population et de logements sur ce secteur, alors que l'objectif recherché est celui d'un meilleur équilibre de production de logements, avec la seconde OAP, au sud du bourg.

Au total cela ferait également dépasser le plafond du nombre de logements définis par le SCOT.

Il me paraît donc plus judicieux de limiter, comme prévu dans le cadre de cette OAP, la zone constructible à cette surface de 0,45ha, et de préserver le reste en zone naturelle.

- Madame MAZERIN propose par ailleurs de scinder certaines parcelles classées en zone U, et d'en rendre une partie au secteur agricole (fléchées en bleu sur la carte ci dessous).



Or, ces portions de parcelles , de par leur position, coincées entre le bourg et la route, et leur taille plutôt limitée, ne me semblent pas avoir de réelle vocation agricole. Par ailleurs, l'ouverture suggérée de la totalité de sa parcelles 19 en zone U viendrait en contradiction des objectifs du SCOT, puisque cela conduirait à augmenter le volume des constructions, comme évoqué ci dessus.

La proposition concernant l'extrémité ouest du bourg, mérite d'être examinée. La portion de parcelle, qui, en fait, ne constitue que la pointe sud la parcelle 65 classée agricole, et abrite deux hangars agricoles, pourrait effectivement être maintenue en zone agricole comme dans le PLU actuel, sa vocation urbaine restant à démontrer.

– Enfin, le classement en zone naturelle des parcelles 10 et du nord de la parcelle 19, proposé dans le projet de PLU, me paraît justifié compte tenu de la proximité immédiate du lac, de son environnement qu'il convient de préserver (faune et flore) et, de l'absence de cultures.

– L'idée d'une liaison piétonne est toujours séduisante. Dans ce cas précis, elle pourrait s'envisager d'un côté ou de l'autre de la route, même si elle ne me semble pas absolument indispensable compte tenu de la très faible fréquentation des lieux.

- Concernant les cônes de vue, ils contribuent effectivement à mon sens à la qualité des paysages du bourg. Leur maintien me semble justifié sans devoir représenter de lourdes contraintes pour les futurs propriétaires.

4 - Problèmes soulevés sur la partie « est » du bourg.

Concernant la parcelle 28, dont les propriétaires demandent le maintien en zone urbanisable (UA ou AU), son classement en zone Up (zone urbaine d'accueil d'équipement public) ne me paraît pas justifié. Aucun projet public précis n'y est associé. D'autre part, propriété d'un particulier, il me semblerait plus logique de la part de la mairie, d'en faire éventuellement un emplacement réservé et/ou d'en proposer parallèlement ou ultérieurement l'acquisition.



Parcelle 28

parcelle 11

Située en entrée de bourg, boisée et relativement étroite, elle se prête toutefois mal à l'urbanisation, d'autant que le quota de terrains urbanisables fixé par le SCOT est déjà largement atteint. Son classement en zone N, comme proposé aujourd'hui par la mairie, me semble davantage justifié.

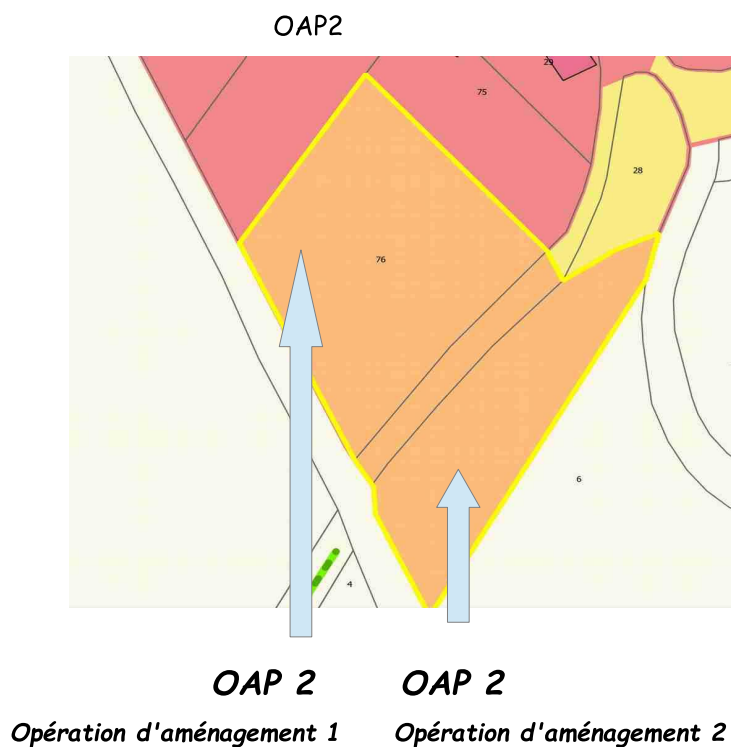
S'agissant de la parcelle 11, Elle est actuellement classée en zone agricole. Le propriétaire y entretient diverses plantations (cf photo ci dessous prise avec l'autorisation du propriétaire sur son terrain) et dit y pratiquer la permaculture. En conséquence, alors que le projet prévoit de la classer N, il me semblerait plus logique de la maintenir en zone A.



L'OAP2

L'OAP 2 s'inscrit bien dans le projet d'équilibre d'urbanisation par rapport à l'OAP 1. Toutefois, l'opération d'aménagement n°2 de cette OAP 2 qui concerne une partie de la parcelle 6 ne me paraît pas indispensable. Elle est implantée à l'extrémité « est », de l'autre côté de la route, quelque peu excentrée, et dans le prolongement de la parcelle 28, non urbanisable. D'une superficie de 0,2 ha, elle serait susceptible d'accueillir 2 logements. Son retrait et son maintien en zone A me paraîtrait plus logique d'autant que l'on atteint déjà les limites du nombre de constructions fixées par le SCOT.

Son exclusion de l'OAP2 me paraîtrait plus logique, ou à minima, un phasage reportant son ouverture à l'urbanisation après 2030.



Conclusions du commissaire enquêteur.

Au regard des observations des PPA et de celles formulées en cours d'enquête par le public,

des réponses apportées par monsieur le maire de CUMIES et le cabinet d'études

et de sa propre analyse du dossier et du terrain,

Je considère:

SUR LA FORME ET LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE :

en vertu de l'Arrêté municipal du 10 mars 2022 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de CUMIES (11),

► que la publicité relative à cette enquête a été réalisée conformément aux textes réglementaires, et même au delà puisqu' un bulletin d'information a été distribué dans chaque foyer dès le premier jour d'enquête

► que l'enquête publique s'est déroulée, pendant 31 jours consécutifs du mercredi 11 mai au vendredi 10 juin 2022 inclus, selon la réglementation en vigueur

► que cette enquête, a été relativement bien suivie par le public, puisque, outre la tension palpable autour de ce projet, j'ai reçu près d'une dizaine de visites lors des permanences, et enregistré 6 observations et de nombreuses consultations du dossier d'enquête.

ET SUR LE FOND :

- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, malgré une réelle tension , et dans le respect des textes en vigueur.
- que le public, parfaitement informé, s'est relativement bien mobilisé, au regard de la faible population du village, même si les personnes qui se sont manifestées, l'ont fait dans le but principal de défendre leurs propres intérêts, davantage que pour des considérations d'ordre plus général,
- que le projet présenté, en terme de prévision de logements, est en cohérence avec les ambitions démographiques affichées par la mairie, **MAIS**
 - que ces projections démographiques (+2,1%/an) me paraissent, au regard de l'évolution passée et récente de la commune, et de sa situation géographique et économique, un peu trop ambitieuses
 - que la prévision du nombre de logements (29 environ au total d'ici 2030) est légèrement supérieure aux normes du SCOT (qui fixe un maximum de 25 logements d'ici 2030) comme souligné par ailleurs par plusieurs PPA
 - et qu'en conséquence il pourrait être utile, concernant l'opération d'aménagement n°2 (1 à 2 logements) de l'OAP2 dont la parcelle me semble excentrée et mal appropriée, de surseoir à sa réalisation, ou, a minima, d'envisager sa reprogrammation après 2030, ce qui rentrerait davantage dans les objectifs du SCOT.
- Mais également, de phaser les constructions par zone, avec objectifs de remplissage, afin de ne pas générer un mitage de l'urbanisation,
- qu'en dehors du point évoqué ci dessus, le projet présenté est compatible et parfaitement conforme aux normes supérieures,

- que les 2 OAP « le village » et « champ de dieu » (hors opération d'aménagement n°2) , telles qu'elles sont présentées, sont bien équilibrées en répartition géographique et en nombre de logements (4 à 5 logements sur chaque OAP), et que, compte tenu des normes fixées par le SCOT (8 à 12 logements par hectare), , il n'est pas possible, ni opportun, d'augmenter la part des surfaces constructibles .

- que la création du STECAL ne nuit nullement à l'environnement, qu'elle est au contraire de nature à développer l'économie touristique de la commune, et que la demande formulée par le propriétaire (qui est de supprimer une partie de la parcelle, difficilement aménageable du fait de son relief, et de la remplacer par une portion de même superficie sur la parcelle voisine) me paraît légitime

- que, s'agissant d'une parcelle privée, le classement de la parcelle 28 en zone Up ne paraissait pas cohérent, sauf à en faire un emplacement réservé, et que la proposition faite par la mairie de la classer en zone naturelle paraît plus adaptée (car étroite, boisée et en entrée de bourg)

- Que compte tenu des intentions du propriétaire de la parcelle 11 (pratique de la permaculture), et des plantations qui y sont déjà réalisées (maraîchage, vergers et/ou oliviers) le classement de cette parcelle pourrait être maintenu en zone agricole

- Que les sites naturels ainsi que les trames vertes et bleues sont parfaitement identifiés et protégés

Au final, ce projet de révision générale du PLU, **tel que soumis à l'enquête publique**, et dans la mesure où il prend en compte les quelques corrections sur lesquelles le maître d'œuvre s'est engagé dans ses réponses (concernant notamment la modification de périmètre du STECAL, et le classement en zone N de la parcelle 28) me paraît cohérent dans son ensemble, en adéquation avec les moyens et les objectifs de la commune bien qu'un peu ambitieux sur le plan démographique, et légèrement au dessus des objectifs définis par le SCOT.

C'est la raison pour laquelle j'y émet **un avis favorable assorti toutefois des recommandations suivantes** :

Recommandation 1 - Afin de ne pas dépasser les objectifs du SCOT en termes de plafond du nombre de logements à l'horizon 2030, et de s'inscrire dans une évolution démographique plus réaliste, , il semblerait utile

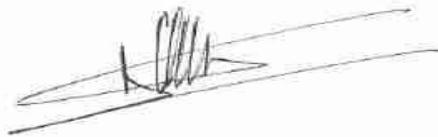
a) de phaser l'ouverture des OAP et d'y ajouter un objectif de remplissage de zone avant ouverture de la suivante, afin d'en éviter le mitage

b) et de revoir la question de la parcelle 6 dont le rattachement à l'OAP2 paraît surfait, au mieux en la classant en zone A, au pire en ne prévoyant son ouverture éventuelle à l'urbanisation qu'après 2030, ce qui permettrait de mieux s'inscrire dans les objectifs du SCOT

Recommandation 2 - Réintégrer la pointe sud de la parcelle 65 en zone A, comme l'est la plus grande partie de cette parcelle, (abritant des hangars à usage agricole, elle n'a aucune vocation urbaine), de même que la parcelle 11 sur laquelle le propriétaire exerce une exploitation de vergers et de maraîchage.

Fait et clos le 6 juillet 2022

Le commissaire enquêteur.



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE
Département de l'AUDE

COMMUNE DE CUMIES
EXTRAIT DU REGISTRE DES
ARRETES N° 2/2022 DU MAIRE DE LA COMMUNE

Le Maire de la Commune de Cumies

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants et R.153-1 et suivants.

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R.123-27,

Vu la loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu le décret n°85-453 du 23 Avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2021 arrêtant le projet de PLU,

Vu la décision N°E22000031/34 en date du 10 mars 2022 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Alain Charotte en qualité de Commissaire-enquêteur,

Vu les avis des personnes publiques associées consultées,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Cumies (11) du mercredi 11 mai 2022 à 9h00 au vendredi 10 juin 2022 à 17h00 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Caractéristiques principales du projet :

- L'élaboration du PLU a pour objet de définir un projet de territoire tenant compte du contexte local et de la volonté de maintenir un équilibre entre le développement urbain de la commune et la protection de l'environnement, d'où découle notamment l'instauration de règles d'urbanisme

Compte tenu de l'épidémie de covid-19, cette enquête s'effectuera dans le respect des gestes barrières et des mesures de distanciation physique en vigueur pendant toute la période de déroulement de l'enquête publique

Article 2

Par décision d°E22000031/34 du 10 mars 2022, Monsieur Alain Charotte, Colonel de Gendarmerie en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Article 3

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire-enquêteur seront déposés en Mairie du 11 mai 2022 à 9h00 jusqu'au 10 juin 2022 à 17h00 inclus.

Le public pourra prendre connaissance du dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et formuler ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet en Mairie de Cumies aux jours et heures habituels d'ouverture au public (les mercredi de 13 h30 à 16h30).

Ou les adresser par correspondance, avant la clôture de l'enquête, au Commissaire-Enquêteur, qui les visera et les fera annexer au dit registre. Les courriers sont à adresser au siège de la Mairie (Place Paul Siaud 11410 CUMIES), à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

- Ou les adresser par courriel à l'adresse suivante : revision-du-plu-commune-de-cumies@mail.registre-numerique.fr

Les plis et les mails ainsi reçus seront annexés au registre d'enquête et seront tenus à la disposition du public. Les plis ou mails parvenus après la fin de l'enquête ne seront pas pris en compte à l'exception de ceux qui auront été postés pendant l'enquête (le cachet de La Poste faisant foi).

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera consultable sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/revision-du-plu-commune-de-cumies>

Toute information relative au dossier pourra être demandée en Mairie, auprès du responsable du dossier, Monsieur Thierry MALLEVILLE, Maire aux horaires d'ouverture de la Mairie ou par téléphone au 04 68 60 36 08

Article 4

Le projet de PLU présenté fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Article 5

Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de CUMIÈS pour recevoir ses observations écrites ou orales les jours suivants :

- Le mercredi 11 mai 2022 de 13h30 à 16h30
- Le vendredi 27 mai 2022 de 13h30 à 16h30
- Le vendredi 10 juin 2022 de 14h00 à 17h00

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échange.

Article 6

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

A la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 8 jours pour transmettre au Maire de la Commune de Cumiès un procès-verbal de synthèse des observations reçues. A sa réception, le Maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, pour transmettre au Maire de la Commune de Cumiès le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Département de l'Aude et au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur qui seront tenues à la disposition du public pendant un an, en Mairie de Cumiès, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/revision-du-plu-commune-de-cumies>. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication auprès de Monsieur le Maire, dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

Article 7

Par ailleurs, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 8

A l'issue de l'enquête publique et tel que cela résulte du Code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du Code de l'Environnement, le Conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, pour approuver, ou non, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête publique.

Article 9

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux paraissant dans le département.

Un exemplaire des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête :

- Avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- Au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Cet avis sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de la Mairie de Cumiès, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera justifié de l'accomplissement de cette mesure de publicité par un certificat du Maire de la Commune.

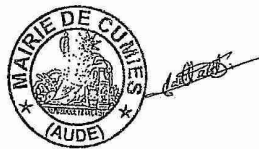
Les affiches seront visibles et lisibles des voies ouvertes au public et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 Avril 2012 (Ces affiches doivent être lisibles des voies publiques, mesurer au moins 42x59,4 cm (format A2) et comporter le titre « AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE » en caractères gras majuscules d'au moins 2cm de hauteur en noir sur fond jaune).

Article 10

Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire Enquêteur sont chargés chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera soumis au contrôle de légalité publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

Fait à Cumiès, le 20 Avril 2022

Le Maire, Thierry MALLEVILLE



Le Maire de la Commune de Cumiès certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la présente.

Notifié le :

Transmis à la préfecture le :

Dossier permettant de tirer le bilan de la concertation Révision du PLU de la commune de Cumiès.

Mise en place du registre en mairie.

Le débat du PADD (Plan d'Aménagement et de développements Durables) a eu lieu 22 février 2017 sein du Conseil Municipal.

Les principales remarques des PPA sur le projet lors des réunions

Les principales remarques des PPA portent sur la nécessité de clarifier la question de l'assainissement au sein de différents documents du PLU. Il est important de faire apparaitre que la commune ne possède pas d'assainissement collectif. Enfin les PPA préconisent d'échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation des OAP.

Les actions de concertation mises en œuvre :

Le registre en mairie : Aucun remarque n'a été enregistrée.

La réunion publique de présentation du projet

La réunion publique a eu lieu le vendredi 13 octobre 2021 à 18h30. Une dizaine de personnes sont présentes. Tous les habitants et propriétaires de la commune ont été conviés par le biais d'un courrier et des affiches en mairie.

Les habitants ont soulevé des remarques liées au STECAL et une zone 1AU, des modifications sont souhaitées par les participants.

Précisions apportées par le bureau d'études à la demande du commissaire enquêteur :

pour le STECAL, le propriétaire souhaitait l'étendre jusqu'au pigeonnier, les élus ont tranché en permettant le changement de destination et non l'extension du STECAL.

Pour la zone AU les propriétaires ne souhaitaient pas l'OAP, les élus ont opté pour le maintien.

PREFECTURE DE L'AUDE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de

CUMIES

Par arrêté municipal du 20 Avril 2022, une enquête publique est ouverte sur la Commune de CUMIES, du mercredi 11 mai 2022 au vendredi 10 juin 2022, soit 31 jours consécutifs, portant sur la révision générale du PLU. Il s'agit de définir un projet de territoire tenant compte du contexte local et de la volonté de maintenir un équilibre entre le développement urbain de la commune et la protection de l'environnement, d'où découle notamment l'instauration de règles d'urbanisme.

Monsieur Alain CHAROTTE, Colonel de GENDARMERIE en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier,

L'enquête se déroulera en Mairie de CUMIES, siège de l'enquête, pendant 31 jours aux heures habituelles d'ouverture au public, soit les mercredis de 13h30 à 16h30.

- Pendant toute la durée de l'enquête le public pourra consulter le dossier, consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser au commissaire-enquêteur à « M. le commissaire enquêteur, Mairie de CUMIES Place Paul SIAUD 11 410 CUMIES » ou par courriel à l'adresse suivante : revision-du-plu-commune-de-cumies@mail.registre-numerique.fr

Tous les plis et mails reçus seront annexés audit registre.

Le dossier sera également consultable sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/revision-du-plu-commune-de-cumies>

Le commissaire-enquêteur recevra en personne, à la Mairie de Cumiès, les observations du public aux jours et heures suivants :

- Mercredi 11 mai 2022 de 13h30 à 16h30
- Vendredi 27 mai 2022 de 13h30 à 16h30
- Vendredi 10 juin 2022 de 14h00 à 17h00

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées sur le projet est : Monsieur MALLEVILLE Thierry Maire de la Commune de Cumiès, Tél : 04 68 60 36 08

Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions énonçant ses conduites motivées seront transmis dans les 30 jours suivant la clôture de l'enquête.

Son avis et l'ensemble du dossier seront soumis au conseil municipal auquel il appartiendra de délibérer pour approbation du projet de PLU.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du

public en Mairie de CUMIES aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et publiés sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/revision-du-plu-commune-de-cumies>

ELEOM AVOCATS
Société Civile Professionnelle
MAGNA - BORIES - CAUSSE - CHABBERT - CAMBON - AQUILA - BARRAL
BP 54016, 16, Place Jean Jaurès, 34545 BEZIERS CEDEX
Tél : 04 67 28 42 11 - Fax : 04 67 28 45 15

AVIS SIMPLIFIÉ DE VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

COMMUNE DE LUC SUR ORBIEU (11200)
Parcelle en nature de champ non cultivé et parcelle en nature de vigne non entretenue
Le mardi 7 juin 2022 à 11 h 00

Palais de Justice, 93, avenue du Président Wilson, 34500 BEZIERS

Mise à prix : 5.000 €

Ladite mise à prix pouvant être abaissée de moitié en cas de carence d'enchère

DESIGNATION :

COMMUNE DE LUC SUR ORBIEU (11200)
Parcelle en nature de champ non cultivée Section B 515 et Parcelle en nature de vigne non entretenue cadastrée Section B 738

Inoccupées au jour du descriptif

RENSEIGNEMENTS S'ADRESSER :

Au greffe du Juge de l'Exécution de BEZIERS où le cahier des conditions de vente est déposé.

Au cabinet de la SCP MAGNA-BORIES-CAUSSE-CHABBERT-CAMBON-AQUILA-BARRAL, Avocat poursuivant.

Les enchères ne pourront être portées que par un Avocat inscrit au Barreau de BEZIERS.



PREFECTURE DE L'AUDE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CUMIES

Par arrêté municipal du 20 Avril 2022, une enquête publique est ouverte sur la Commune de CUMIES, du **mercredi 11 mai 2022 au vendredi 10 juin 2022**, soit 31 jours consécutifs, portant sur la révision générale du PLU. Il s'agit de définir un projet de territoire tenant compte du contexte local et de la volonté de maintenir un équilibre entre le développement urbain de la commune et la protection de l'environnement, d'où découle notamment l'instauration de règles d'urbanisme.

Monsieur Alain CHAROTTE, Colonel de GENDARMERIE en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

L'enquête se déroulera en Mairie de CUMIES, siège de l'enquête, pendant 31 jours aux heures habituelles d'ouverture au public, soit les mercredis de 13h30 à 16h30.

• Pendant toute la durée de l'enquête le public pourra consulter le dossier, consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser au commissaire-enquêteur à « M. le commissaire enquêteur, Mairie de CUMIES Place Paul SIAUD 11 410 CUMIES » ou par courriel à l'adresse suivante : revision-du-plu-commune-de-cumies@mail.registre-numerique.fr
Tous les plis et mails reçus seront annexés audit registre.

Le dossier sera également consultable sur le site :
<https://www.registre-numerique.fr/revision-du-plu-commune-de-cumies>

Le commissaire-enquêteur recevra en personne, à la Mairie de Cumies, les observations du public aux jours et heures suivants :

- Mercredi 11 mai 2022 de 13h30 à 16h30

- Vendredi 27 mai 2022 de 13h30 à 16h30

- Vendredi 10 juin 2022 de 14h00 à 17h00

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées sur le projet est : Monsieur MALLEVILLE Thierry Maire de la Commune de Cumies, Tél : 04 68 60 36 08

Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions énonçant ses conduites motivées seront transmis dans les 30 jours suivant la clôture de l'enquête.

Son avis et l'ensemble du dossier seront soumis au conseil municipal auquel il appartiendra de délibérer pour approbation du projet de PLU.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de CUMIES aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et publiés sur le site internet :
<https://www.registre-numerique.fr/revision-du-plu-commune-de-cumies>

Pensez à renouveler votre abonnement !!!

30 € / an - 52 numéros
Bulletin en page 2

Cabinet de la SCP d'Avocats
Maîtres GOURIY-MARY-CALVET-BENET
56, boulevard Général de Gaulle - 11100 NARBONNE
Tél: 04 68 65 63 10

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Adjudication fixée à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NARBONNE (Aude) Au Palais de Justice : 19, boulevard Général de Gaulle, le

LUNDI 20 JUIN 2022 à 9 heures 30

LA BANQUE POPULAIRE DU SUD, anciennement dénommée BANQUE POPULAIRE DES PYRENNES ORIENTALES DE L'AUDE ET DE L'ARIEGE, dont le siège social est 38, boulevard Georges Clémenceau, 68966 PERPIGNAN CEDEX 9, société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable, régie par les articles L 512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, inscrite au RCS PERPIGNAN B 554200808, venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT MARITIME MUTUEL DE LA MEDITERRANEE, société anonyme coopérative à capital variable, dont le siège social était à SETE (34200), 187 quai d'Orient, SIREN MONTELLIER n° 642 860 298 suite à une fusion absorption selon PV d'assemblée générale des 15 et 16.05.2019, représentée par son Président Directeur Général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat Maître Antoine BENET, Avocat, membre de la SCP GOURIY MARY CALVET BENET, 56, boulevard Général de Gaulle, 11100 NARBONNE,

Commune de FLEURY D'AUDE (11) 3 rue du Château, section EA n° 272 pour 60 ca.

Il s'agit d'une maison de village sans cour ni garage, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, mitoyenne sur deux faces, composée : au rez-de-chaussée d'un séjour cuisine avec comptoir repas, d'une chambre avec salle de bains privative avec lavabo, baignoire d'angle et WC, à l'étage d'une salle d'eau avec lavabo, douche et WC, et de trois chambres, le grenier / combles peut être aménagé (plafond isolé, poutres bois, murs cimentés, pierres apparentes, sol chape béton)
Cette maison est occupée.

Mise à prix : 50 000 € (Cinquante mille euros)

Visite prévue le jeudi 9 juin 2022 à 10 heures Avec le concours de la SCP Laurence CABON, Huissier de Justice à NARBONNE

Les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du Tribunal Judiciaire de NARBONNE.

Le cahier des conditions de vente de l'immeuble peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NARBONNE ou au cabinet de la SCP GOURIY MARY CALVET BENET, Avocat

Ainsi, fait et dressé par la SCP GOURIY MARY CALVET BENET, Avocat poursuivant à NARBONNE.

Société Civile
SCM DE RINADO VITRAC
Capital : 1500 €
1 Boulevard Omer Sarraut
11000 CARCASSONNE
RCS carcassonne : 821821980

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 01/04/2022, a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé Mme Alexandra VITRAC épouse LEGER, demeurant 44 boulevard Barbès 11000 Carcassonne de son mandat de liquidateur, donné à ce dernier quitus de sa gestion et constaté la clôture de la liquidation à compter du jour de ladite assemblée.
Les comptes de liquidation seront déposés au greffe du Tribunal de Commerce de carcassonne, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.
Pour avis.

Par ASSP du 17/03/2022, il a été constitué une SAS dénommée ARABAHIA SHOP. Siège social: 10 rue des peupliers 11000 Carcassonne. Capital: 500€. Objet: Commerce de détails et de gros en import / export liés au bien être et l'habillement de la personne (parfumerie, cosmétique...). Ainsi que qu'à l'équipement, la décoration et l'alimentation de la famille et de son logement. Hors produits réglementés.
Président: M. ABDERRAHMANE ALI KHOUDJA, 10 rue des peupliers 11000 Carcassonne.
Clauses d'agrément: les actions sont librement cessibles entre associés. Tout associé est convoqué aux assemblées. Chaque action donne droit à une voix.
Durée: 99 ans. Immatriculation au RCS de CARCASSONNE.

JURIS DEFI
2, rue René Gomez
21 - 34500 VILLENEUVE LES BEZIERS
Tél : 04 67 76 70 26
Email : jurisdelfi@wanadoo.fr

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à CRUSCADES du 13/04/2022, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes: Forme : société par actions simplifiée. Dénomination : **TAPA LOCA**. Siège : 19, rue des Romarins, 11200 CRUSCADES. Durée: 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Capital : 1 000 euros. Objet : restauration, tapas, snack sur place et à emporter. Exercice du droit de vote : tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective. Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Agrément : les cessions d'actions, à l'exception des cessions aux associés, sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés. Présidente : Mme Aline GUILLE épouse LEFEBVRE demeurant 19, rue des Romarins, Lot les Genêts, 11200 CRUSCADES. Directeurs généraux : M. Christophe LEFEBVRE demeurant 19, rue des Romarins, Lot les Genêts, 11200 CRUSCADES et Mme Danielle VACAVANT épouse DELVAL demeurant 12, rue des Romarins, Lot les Genêts, 11200 CRUSCADES. La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NARBONNE. Pour avis: le président.

Journal habilité
dans tout le département de l'Aude
pour la publication des annonces légales

PREFECTURE DE L'AUDE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CUMIES

Par arrêté municipal du 20 Avril 2022, une enquête publique est ouverte sur la Commune de CUMIES, du **mercredi 11 mai 2022 au vendredi 10 juin 2022**, soit 31 jours consécutifs, portant sur la révision générale du PLU. Il s'agit de définir un projet de territoire tenant compte du contexte local et de la volonté de maintenir un équilibre entre le développement urbain de la commune et la protection de l'environnement, d'où découle notamment l'instauration de règles d'urbanisme.

Monsieur Alain CHAROTTE, Colonel de GENDARMERIE en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

L'enquête se déroulera en Mairie de CUMIES, siège de l'enquête, pendant 31 jours aux heures habituelles d'ouverture au public, soit les mercredis de 13h30 à 16h30.

Pendant toute la durée de l'enquête le public pourra consulter le dossier, consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser au commissaire-enquêteur à « M. le commissaire enquêteur, Mairie de CUMIES Place Paul SIAUD 11 410 CUMIES » ou par courriel à l'adresse suivante : revision-du-plu-commune-de-cumies@mail.registre-numerique.fr

Tous les plis et mails reçus seront annexés audit registre.

Le dossier sera également consultable sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/revision-du-plu-commune-de-cumies>

Le commissaire-enquêteur recevra en personne, à la Mairie de Cumies, les observations du public aux jours et heures suivants :

- Mercredi 11 mai 2022 de 13h30 à 16h30
- Vendredi 27 mai 2022 de 13h30 à 16h30
- Vendredi 10 juin 2022 de 14h00 à 17h00

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées sur le projet est : Monsieur MALLEVILLE Thierry Maire de la Commune de Cumies, Tél : 04 68 90 36 08

Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions énonçant ses conduites motivées seront transmis dans les 30 jours suivant la clôture de l'enquête.

Son avis et l'ensemble du dossier seront soumis au conseil municipal auquel il appartiendra de délibérer pour approbation du projet de PLU.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de CUMIES aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et publiés sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/revision-du-plu-commune-de-cumies>

CAVE COOPERATIVE DE VINIFICATION ET DE VENTE « La Vigneronne »

22 avenue de la Distillerie - 11200 CANET D'AUDE
Tél : 04.68.90.11.00 - Fax : 04.68.90.11.04 - cavecanet@orange.fr
N° Agrément : 11498

CONVOCAZIONE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les membres de la Société Coopérative Agricole de Vinification « la Vigneronne » sont priés d'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire qui aura lieu le Jeudi 9 juin 2022 à partir de 17 heures 30 dans la salle de stockage des bouteilles à la Cave Coopérative.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1. Approbation du Procès verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire
2. Rapport Moral du Conseil d'Administration de l'exercice 2020/2021
3. Rapport financier de l'exercice 2020/2021
4. Information sur la rémunération définitive globale des apports de la récolte 2020
5. Rapport général du commissaire aux comptes et rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
6. Approbation des rapports et des comptes de l'exercice 2020/2021
7. Quitus aux administrateurs
8. Affectation du résultat de l'exercice 2020/2021
9. Constatation de la variation du capital social
10. Indemnités à allouer aux administrateurs pour compenser le temps consacré à l'administration de la coopérative
11. Fixation du budget consacré à la formation des administrateurs
12. Renouvellement des administrateurs sortants
13. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités
14. Questions diverses

Important : Nous demandons aux personnes qui ne peuvent pas assister à l'Assemblée Générale Ordinaire, de bien vouloir renvoyer au bureau de la Cave un pouvoir ou bien de se faire représenter.

Le Président, Marc VERA

NE RATEZ PLUS LES VENTES
AUX ENCHERES
Abonnez vous à l'Echo du Languedoc.

Cabinet de la SCP d'Avocats
Maîtres GOURRY-MARY-CALVET-BENET
56, boulevard Général de Gaulle - 11100 NARBONNE
Tél. 04 68 55 63 10

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Adjudication fixée à l'audience des Créées du Tribunal Judiciaire de NARBONNE (Aude) Au Palais de Justice : 19, boulevard Général de Gaulle, le

LUNDI 20 JUIN 2022 à 9 heures 30

Commune d'ARMISSAN (aude) 7 rue du Terrain des Sports, cadastrés section AA n° 285 pour 04 ca 66 ca.

Il s'agit d'une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec bâties à usage de garage (un haut mur de clôture en pierres reliant les deux) avec cour intérieure et piscine bâtie en hors sol.

La maison se compose au rez-de-chaussée d'un hall, d'un salon, d'une chambre d'une grande cuisine, d'une grande buanderie, d'une salle d'eau/wc,

Une porte une marche plus haut donne accès à un grand garage et à une pièce séparée. Au premier étage un couloir distribue : trois chambres, un grand plac dressing, une salle d'eau, un WC, deux autres chambres et deux autres salles d'eau.

Un accès béton permet d'atteindre les combles divisés en deux et ne permettant la station debout.

L'ensemble de cette propriété est en bon état d'entretien.

Mise à prix : 240 000 € (Deux cent quarante mille euros)

Visite prévue le **mercredi 1er juin 2022 à 14 heures**
Avec le concours de la SCP Laurence CABON, Huissier de Justice à NARBONNE

Les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du Tribunal Judiciaire de NARBONNE.

Le cahier des conditions de vente de l'immeuble peut être consulté au Greffe du Tribunal Judiciaire de NARBONNE ou au cabinet de la GOURRY MARY CALVET BENET, Avocat

Ainsi, fait et dressé par la SCP GOURRY MARY CALVET BENET, Avocat poursuivant à NARBONNE,

Suivant acte SSP, il a été constitué une Société

Dénomination : **SAS 6 RUE RASPAIL**

Forme juridique : Société par actions simplifiée

Capital : 1000€

Siège social : 23 rue de Verdun - 11000 Carcassonne

Objet : La propriété et la gestion, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles

L'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous autres biens d'immeubles et de tous biens meubles. La construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation commercial, industriel, professionnel ou mixte.

Durée : 99ans

Président Vincent ATTAL demeurant 23 rue de Verdun - 11000 Carcassonne

Clause d'agrément : les actions sont librement négociables - Admission : Chaque action donne droit à une voix

Immatriculation au R.C.S. de Carcassonne

Pour avis
Le Président

acte SSP, il a été constitué une S

SAS 6 RUE CALQUIERES HAU

Capital : 1000€

Siège social : 23 rue de Verdun - Carcassonne

Objet : La propriété et la gestion de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles

L'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous autres biens d'immeubles et de tous biens meubles. La construction sur les terrains dont la société pourrait devenir propriétaire ou d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation commercial, industriel, professionnel ou mixte

Durée : 99ans

Président Vincent ATTAL demeurant 23 rue de Verdun - 11000 Carcassonne

Clause d'agrément : les actions sont librement négociables - Admission : Chaque action donne droit à une voix

Immatriculation au R.C.S. de Carcassonne

FER SQUARE

Société par actions si

au capital de 2 000

Siège social : 2 Rue du 11400 FENDEIL

RCS CARCASSONNE

Aux termes d'une délibération du 17/11/2021, l'AGE des SAS FER SQUARE a décidé le siège social du 2 Rue 11400 FENDEIL au 79 Touzet 11400 CASTELCOMPTER du 17/11/2021 et conséquence l'article 4 d

POUR AV

**L'ECHO
du Languedoc**

Bien plus
qu'un journal ...

Vendredi 13 mai 2022 - n°1561

PROCES-VERBAL de SYNTHESE

DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES RECUEILLIES A L'OCCASION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur Alain CHAROTTE, Commissaire enquêteur

à Monsieur le maire de la commune de CUMIES (11)

-----oooOooo-----

O B J E T : Consultation du public et questions relatives au projet de révision générale du PLU de la commune de CUMIES (11).

PIECES JOINTES : 6 annexes

REFERENCES : Arrêté municipal n° 2/2022 en date du 20 avril 2022, portant ouverture de l'enquête publique.

I DISPOSITIONS GENERALES

1) PROCEDURE

11) Par arrêté municipal du 20 avril 2022, le maire de Cumiès (11) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique visant projet de révision générale du PLU de sa commune

12) Après mise en œuvre des diverses mesures de publicité, le dossier d'enquête a été déposé en mairie de Cumiès du mercredi 11 mai au vendredi 10 juin 2022 inclus, où il a pu être consulté aux heures d'ouverture au public, ainsi que pendant les heures de permanence du commissaire enquêteur. Il a également pu être consulté sur un site dédié par voie dématérialisée.

13) Les personnes qui le souhaitent pouvaient consigner directement leurs observations sur les registres d'enquête ouverts à leur intention, les faire parvenir par courrier adressé à la mairie susvisée, à l'attention de M. CHAROTTE, commissaire enquêteur, ou encore par courrier électronique sur la boîte mail et/ou le registre dédiés.

2) NOTIFICATION DES OBSERVATIONS AU DEMANDEUR

Le 14 juin 2022, *conformément aux dispositions des articles R 123-18 et R 123-19 du code de l'environnement*, le commissaire enquêteur notifie à monsieur le maire de Cumiès, le bilan des diverses observations recueillies lors de l'enquête publique, sous forme du présent procès-verbal de synthèse.

Il y note également ses propres remarques, en invitant le maître d'ouvrage à produire un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours maximum, soit pour le 29 juin 2022, dernier délai.

II BILAN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

1 BILAN GENERAL DE LA CONSULTATION DU PUBLIC :

8 personnes se sont manifestées lors des permanences, et ont fait part de leurs observations oralement et sur les registres papier et dématérialisé.

2 BILAN PRECIS DE LA CONSULTATION

Le tableau ci-dessous reprend sous forme comptable l'ensemble des observations reçues :

(nota : un mail reçu en doublon n'a pas été re-comptabilisé)

Permanences	Nombre de visites et entretiens	Dont observations écrites(registre) orales		Observations écrites hors permanences	Courriers ou documents adressés ou remis au Commissaire enquêteur	Mails reçus
1 – à la date 11 mai 2022	3	0	3	0	0	0
2 – à la date du 27 mai 2022	2	0	0	1	0	0
3 – à la date du 10 juin 2022	4	2	0	0	1	2
TOTAL	8	2	0	1	1	2

SYNTHESE

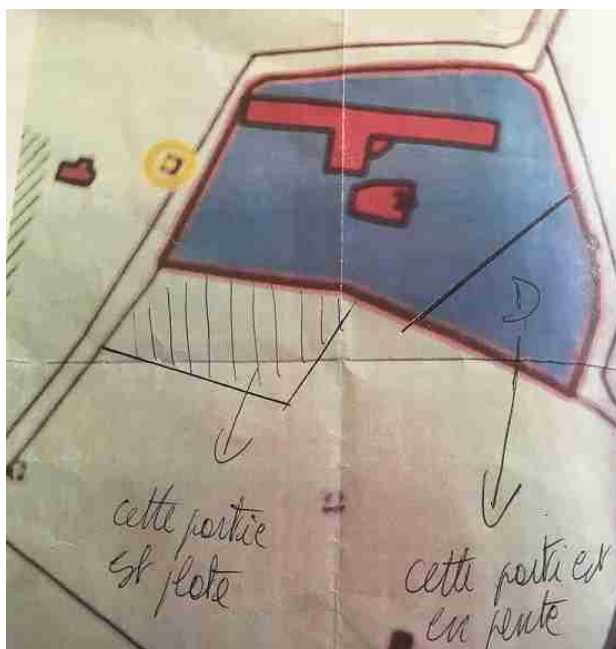
DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public, sont résumées et reprises ci dessous . Les contributions sont jointes en annexe dans leur intégralité.

Remarques orale et écrite de monsieur SENAND (registre : observation n°1) - annexe

1. Monsieur SENAND est propriétaire des parcelles 21 (STECAL) et 22 sur le secteur de « Milhas », à l'ouest de la commune .

Compte tenu de la topographie de sa parcelle cadastrée n°21, trop pentue selon lui en son extrémité sud-est(« D ») pour pouvoir l'aménager, il souhaiterait supprimer cette partie du STECAL tel qu'il est prévu et la compenser, par la même superficie, en étendant le STECAL sur sa partie Sud ouest sur la parcelle 22 (cf plan joint par le requérant, secteur hachuré)



– Observations de madame MAZERIN Christelle (par l'intermédiaire du cabinet d'avocats LAPUELLE sis à TOULOUSE) annexe 2 (courrier- pièce 2-1- et 3 annexes à ce courrier)

Madame Mazerin est propriétaire des parcelles ZC 10 et ZC19 (objet de l'OAP 1)

1 -Madame MAZERIN a déposé une Déclaration Préalable portant division foncière de la parcelle ZC 19 (en zone AUa de l'actuel PLU) en vue de créer 4 lots constructibles (annexe 2-2).

Cette division a été réalisée le 27 mars 2021(annexe 2-3) et le maire de la commune, en sa réponse du 29 septembre 2021, n'y a pas fait opposition (annexe 2-4).

Cette déclaration préalable est en parfaite cohérence avec l'OAP 1 du PLU actuellement en vigueur , mais ne correspond plus au futur périmètre de l'OAP 1 du projet de PLU présenté.

Selon madame MAZERIN« conformément aux dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, la décision implicite de non opposition à déclaration préalable, intervenue au plus tôt le 9 novembre 2020, a stabilisé les droits à construire de ces quatre lots, sans qu'y fasse échec l'évolution postérieure du document d'urbanisme applicable (CE 19 juillet 2017, n° 396775, aux Tables) et sans que l'on puisse y opposer un sursis à statuer fondé sur les dispositions non encore approuvée de ce futur document d'urbanisme (CE 31 janvier 2022, n° 449496, aux Tables). C'est à l'aune de ces précisions qu'il y a lieu d'apprécier le parti pris d'aménagement retenu pour les parcelles ZC 10 et ZC 19 du futur plan local d'urbanisme ».

Quelle est la position de la mairie sur ce point ?

2 - Désaccords sur le classement(total ou partiel) des zones ZC10 et 19 en zone N : L'ancienne zone agricole A recouvrant la parcelle ZC 10 et la partie Nord de la parcelle ZC 19 est transformée en zone N. Surtout, l'ancienne zone AUa délimitée sur la parcelle ZC 19, et désormais identifiée 1AU, voit sa superficie fortement réduite, passant de 0,66 à 0,45 ha.

Au titre de la justification des objectifs de modération de la consommation foncière, le rapport de présentation comptabilise 0,45 ha de foncier disponible en dent creuse, pour la création de 4 logements.

Cependant, selon le cabinet d'avocat, une telle présentation des objectifs de consommation foncière induite par la révision générale du PLU, qui limite la consommation en comblement de dent creuse à 0,45 ha, n'est pas sincère dès lors qu'elle ne tient pas compte de la précédente OAP sectorielle du Village et de la surface constructible effectivement ouverte à l'urbanisation via la décision de non opposition à la déclaration préalable n° DP 11 114 20 M 0001, qui stabilise pour 5 ans, en application de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, les droits à construire sur l'intégralité de la zone constructible de l'ancienne OAP de 0,66ha.

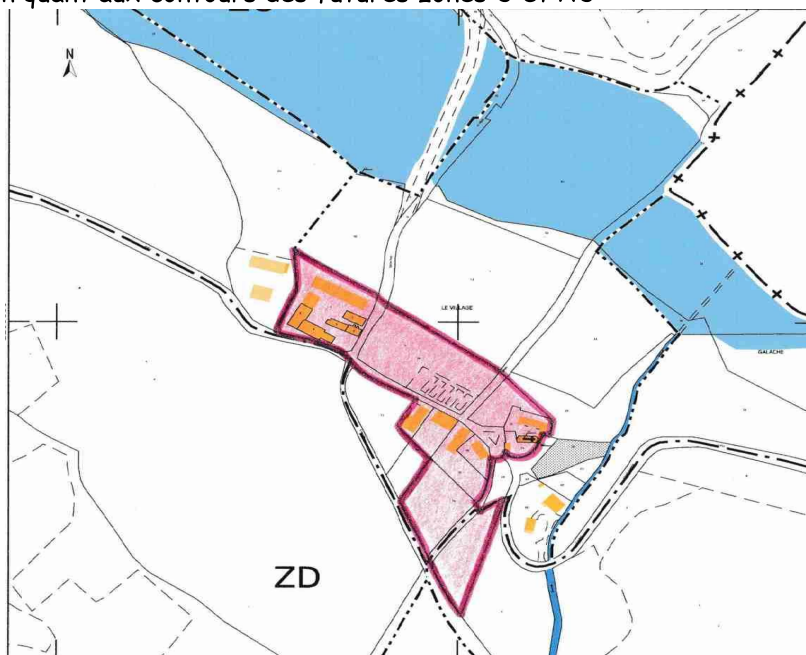
Par ailleurs, toujours selon les requérants, l'inclusion en zone UA des bâtiments agricoles situés à l'ouest de la parcelle ZC 19 étant prévue dans le futur PLU, rien ne s'opposerait à ce que la délimitation au nord de la zone U et AU suive le prolongement de cette nouvelle zone.

Quelle est la position de la mairie sur ces différents points ?

3 Proposition faite par madame MAZERIN

Au regard des motifs qui précèdent, la zone 1AU de l'OAP du Village, qui recouvre la parcelle ZC 19, ne devrait pas présenter une superficie inférieure à celle dont les droits à construire ont été cristallisés, soit 0,88 ha (conformément à l'avis de la DDTM) ou, a minima, 6.475 m² (somme des superficies des lots créés par la DP 11 114 20 M0001). Si l'objectif de modération de la consommation foncière devait conduire à une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, une telle réduction devrait intervenir en priorité pour : 1 - les zones ne bénéficiant d'aucune stabilisation des droits à construire, 2 - les zones ne bénéficiant plus d'aucun droit à construire, 3 - les zones dont l'ouverture constitue une extension de la zone urbaine et non le comblement d'une dent creuse.

La carte ci dessous , reprise du mémoire de Madame Mazerin, est le résultat de sa proposition quant aux contours des futures zones U et AU



Quel est l'avis de la mairie quant à cette proposition ?

4 L'emplacement réservé

Le règlement graphique du projet de révision générale du PLU identifie un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un trottoir.

- Cependant, selon la requérante, la justification de cet emplacement réservé est inexistante dans le rapport de présentation et elle est à peine esquissée dans l'OAP elle-même .

- Or, toujours selon elle, l'intérêt général qui s'attacherait éventuellement à la réalisation de ce trottoir ne justifie aucunement l'implantation de cet emplacement réservé sur la parcelle ZC 19 au regard de la localisation des constructions actuelles et futures. Un tel trottoir ne desservirait directement que les 4 logements issus de l'OAP n°1, là où un trottoir situé sur le côté Sud de la route départementale et prolongée vers l'OAP n° 2 permettrait la desserte de 12 logements(actuels et futurs).

– Enfin, un tel emplacement réservé serait inopposable aux permis de construire délivrés sur les 4 parcelles issues de la DP n° 11 114 20 M0001, celle-ci ayant stabilisé les droits à construire sur ces parcelles pour une durée de 5 ans à compter de la décision de non-opposition (article L442-14 du code de l'urbanisme).

Quelle est la position de la mairie sur ces différents points ?

5- les cônes de vue

L'OAP sectorielle n° 1 identifie deux cônes de vues orientés au Nord-Est . Or, selon les requérants, l'objectif recherché par ces cônes de vues, qui ne sont pas représentés dans le règlement graphique, n'est nullement justifié dans le règlement ou l'OAP.

Or, les vues qu'il conviendrait éventuellement de préserver s'orientent, au regard de la déclivité naturelle du terrain, vers l'Ouest - Nord-Ouest et non vers le Nord-Est comme le suggère l'orientation des cônes figurant dans l'OAP.

Quel est l'avis de la mairie sur ce point ?

Pour toutes ces raisons, madame MAZERIN demande la modification du projet de PLU concernant la surface à urbaniser de la parcelle ZC19, la suppression de l'emplacement réservé sur sa propriété et la suppression ou la modification (a minima), des cônes de vue.

Remarques de madame et monsieur DAUNOIS (courrier joint en annexe 3) et de leur fils(registre observation n°3- annexe 4):

Propriétaires, entre autres, des parcelles 28,20 et 11, ils déplorent, globalement, que

le projet de PLU désavantage les nouveaux arrivants sur la commune. Ils soulèvent plusieurs points :

– ils ne comprennent pas comment la parcelle n°28 peut être déclassée de zone AU en zone Up (zone urbaine d'accueil d'équipements publics). Ils contestent l'argument avancé dans le projet de PLU selon lequel le dénivelé y serait trop important pour y accueillir une construction (page 18). Selon eux, cette parcelle s'inscrit dans le prolongement des zones U et 1AU, et demandent donc à ce qu'elle reste constructible (U ou AU).

Enfin, ils se demandent comment pourrait être géré un classement en zone Up, qui selon eux, constitue une atteinte au droit de propriété : y aurait-il préemption, expropriation, ou une autre procédure, et dans quelles conditions....

– Concernant la parcelle 11 dont ils sont également propriétaires, ils demandent son reclassement en zone A, comme dans le PLU actuel, alors que le projet propose un classement en zone N. Ils y pratiquent en effet la permaculture, donc une forme d'agriculture qui justifie selon eux son maintien en zone A.

– Par ailleurs, ils s'étonnent de ne pas avoir été informés de la réunion d'information organisée par la mairie et le bureau d'études, relative à ce projet de PLU.

Avis de la mairie sur ces différents points ?

Question de monsieur Davis CAPEL (registre observation n°2 et observation sur le registre dématérialisé annexes 5 et 6)

Propriétaire de la parcelle n°6, il souhaite connaître le métrage de la partie constructible (OAP le champ de dieu) ainsi que celui des haies prévues.

Par ailleurs, estimant la pointe nord trop étroite, il demande de l'élargir l de 10 mètres (comme indiqué sur le plan qu'il a joint - annexe 6).

OBSERVATIONS DES SERVICES

AVIS DE LA CDPNAF

La CDPNAF formule des réserves quant à la surface à urbaniser qui lui paraît importante au regard des dimensions modestes de la commune, et demande qu'elle soit revue à la baisse.

AVIS DE LA DTTM

Les services de l'état émettent un avis favorable assorti de diverses observations

la production de logements :

1 - Si l'objectif de production de logements est cohérent par rapport à l'objectif

démographique, il n'est pas compatible avec les orientations du SCOT qui fixe un nombre total de logements à 25 unités en 2030, contre 29 logements dans le cadre du projet de PLU présenté.

2- la projection démographique devra être revue à la baisse afin de rester en cohérence avec la dynamique observée dans la commune.

les OAP:

1 - Il est préconisé d'intégrer dans les OAP, ou le règlement, des informations opérationnelles (schéma des constructions et des accès, dimension et nature des franges végétales , typologie des logements, emprise de l'assiette bâtie...)

2 – Pour l'OAP 1, il est demandé de justifier la liaison piétonne ainsi que les vues lointaines

3 – Toujours pour l'OAP1, la DDTM estime que le projet de PLU doit comptabiliser une consommation urbanisable de 0,88ha, et non 0,45. La DDTM estime n'est pas en densification et que son découpage récent en lots laisse supposer que l'entièreté de la parcelle sera urbanisée.

Gestion de l'eau

la disponibilité de la ressource en eau potable par rapport à la population projetée n'est pas démontrée

prévention des risques :

Le PLU doit prendre en compte les mentions complémentaires à rajouter relatives au retrait inconstructible en bordure de cours d'eau ou de fossés d'écoulement

Enjeux en matière de biodiversité et de paysage :

Le PLU n'identifie pas de façon satisfaisante les enjeux en matière de biodiversité et de paysage.

Les propositions de création ou de densification (de continuités écologiques et de haies) envisagées, doivent se matérialiser dans les règlements.

SCOT du Lauragais

Favorable au projet, mais avec la réserve suivante : la dizaine de logements prévus au PLU entraînent un dépassement des objectifs du SCOT. Ce phasage semble ambitieux au regard du nombre de constructions réalisées durant la dernière décennie. En conséquence , les services du SCOT propose d'étaler le phasage et d'ajouter un objectif de remplissage de zone avant l'ouverture de la suivante, et ce, de manière à ne pas dépasser les plafonds du SCOT avant 2030.

Avis de la Mairie sur chacun de ces points soulevés par les PPA ?

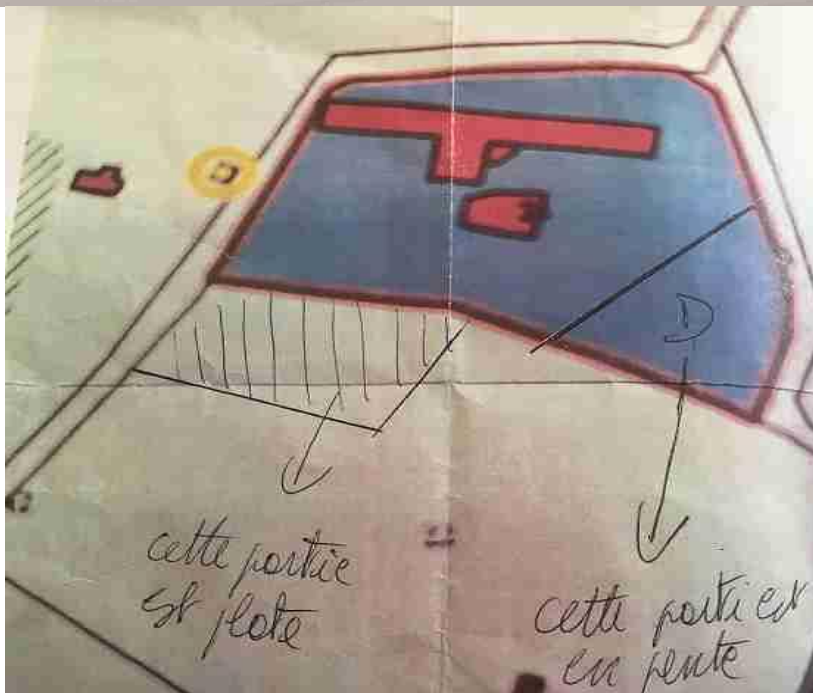
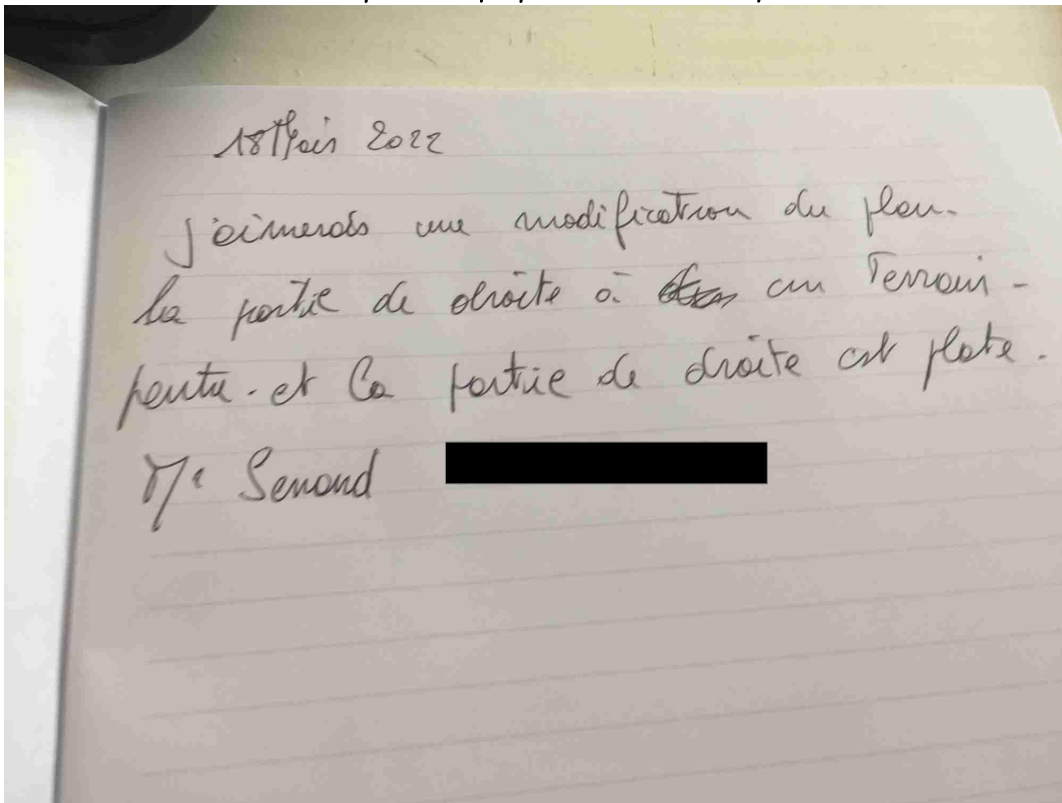
QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

– 1 Comment justifiez-vous l'inclusion en zone UA des bâtiments agricoles situés à l'ouest du bourg et de la parcelle ZC19, en notamment la parcelle 65 ?

– 2 Comment justifiez vous le classement de la parcelle 28 en zone UP ? Quel est le projet de la mairie ? Y a-t-il ou y aura-t-il une négociation quelconque avec les propriétaires ?

Saint Hilaire le 14 juin 2022

Nota : n° de téléphone masqué par le commissaire enquêteur



Registre Numérique d'Enquête Publique



Clémence LAPUELLE
Inscrite au Barreau de Toulouse
Avocat Associé

Hugues FOUCARD
Inscrit au Barreau de Toulouse
Avocat Collaborateur

MAIRIE DE CUMIES
A l'attention de Monsieur Alain CHAROTTE,
Commissaire enquêteur
Place Paul-Siaud
11410 CUMIES

À Toulouse, le 07 juin 2022

Par mail. : revision-du-plu-commune-de-cumies@mail.registre-numerique.fr

Siège social

Cabinet LAPUELLE
38 rue Alsace-Lorraine
31000 TOULOUSE

☎ 05 61 38 27 17

lapuelle@cabinetlapuelle.com

Dossier : MAZERIN Christelle (Mme)
N/Réf. : 22.00117/CL/HF

Objet : Observations pour Madame Christelle MAZERIN -
Contestation du classement des parcelles cadastrées
section ZC 10 et ZC 19

A l'attention de Monsieur Alain CHAROTTE, Commissaire enquêteur

Bureau secondaire

17 Grand Rue
31380 AZAS

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par arrêté n° 2/2022 du 20 avril 2022, le Maire de la COMMUNE DE CUMIES a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune.

Par décision n° E220000031/34 du 10 mars 2022 du Président du Tribunal administratif de Montpellier, vous avez été désigné Commissaire enquêteur.

Par le présent courrier, Madame Christelle MAZERIN, habitante de la COMMUNE DE CUMIES, me charge de formuler des observations sur le classement des parcelles dont elle est propriétaire.

Je vous remercie par avance de bien vouloir annexer ce courrier à votre rapport et de procéder à l'analyse de ces observations qui, je l'espère, vous conduirons à émettre un avis tendant à la modification du zonage arrêté.

En partenariat avec :

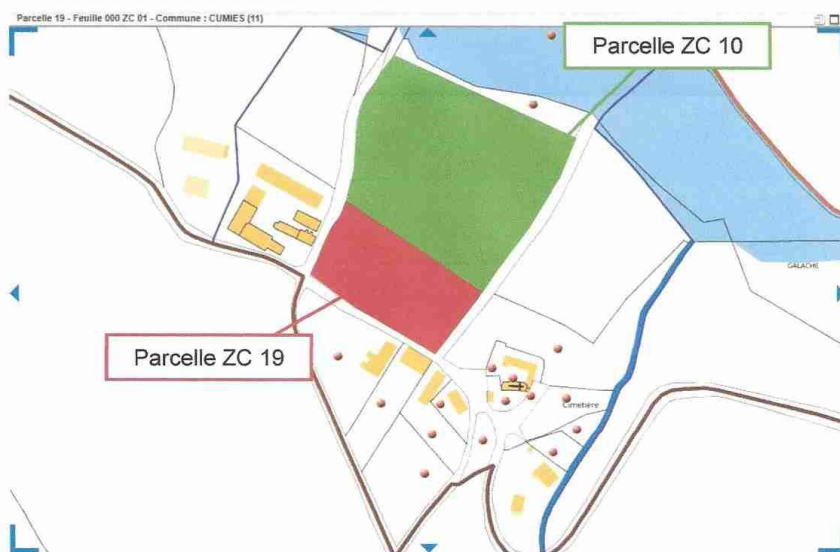
Thomas EYBERT
Inscrit au Barreau de Toulouse

Cabinet CASALONGA
Conseil en Propriété Industrielle

CABINET TRIVIUM
Inscrit au Barreau d'Albi et de la Réunion

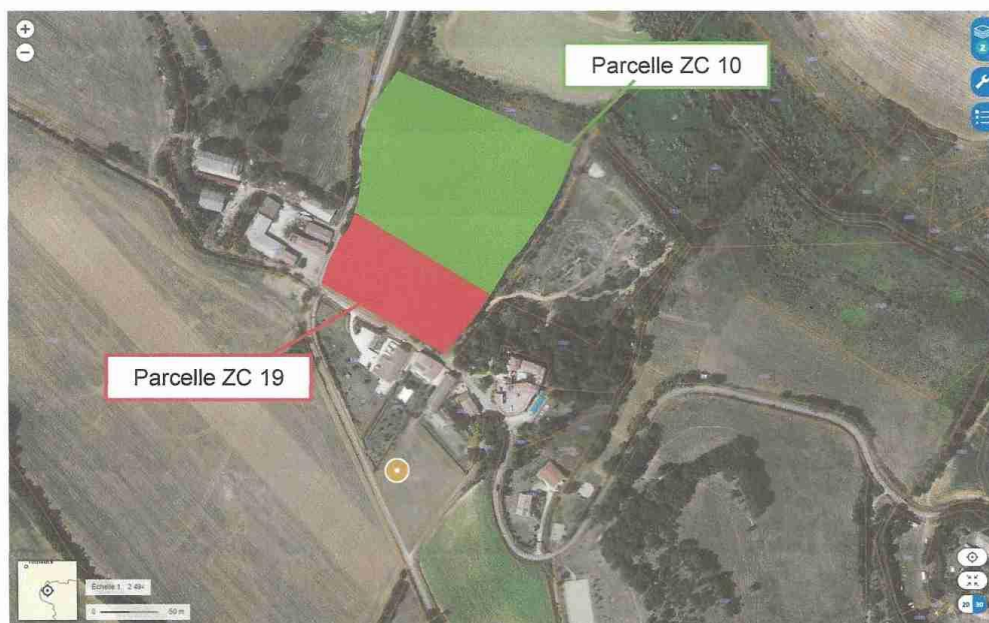
I. Localisation, caractéristiques et classement actuel des parcelles ZC 10 et ZC 19 :

Les parcelles ZC 10 et ZC 19 sont situées au lieu-dit le Village :



Extrait cadastral

Ces parcelles font partie d'un ensemble foncier délimité au Nord par un boisement, et cerné à l'Ouest et à l'Est par deux zones urbaines marquées par un habitat pavillonnaire diffus.



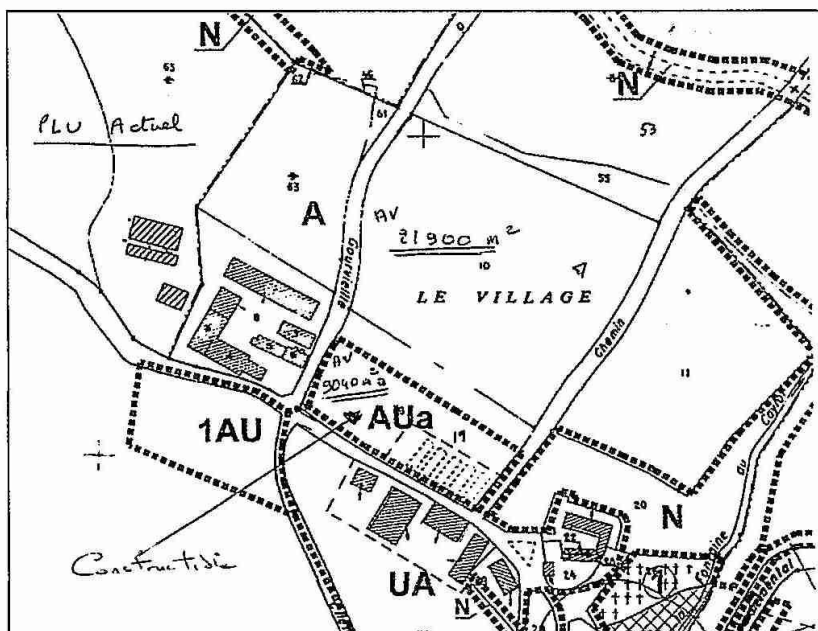
Extrait Géoportail



La parcelle ZC 10 jouxte au Nord l'extrémité Sud Est du Lac de la Ganguise.

La parcelle ZC 19 s'inscrit quant à elle dans le cœur du village.

Dans le PLU actuel, la parcelle ZC 10 est intégralement classée en zone agricole. La parcelle ZC 19 est majoritairement classée en zone AUa, seule une bande de terrain jouxtant la parcelle ZC 10 étant classée en zone A :

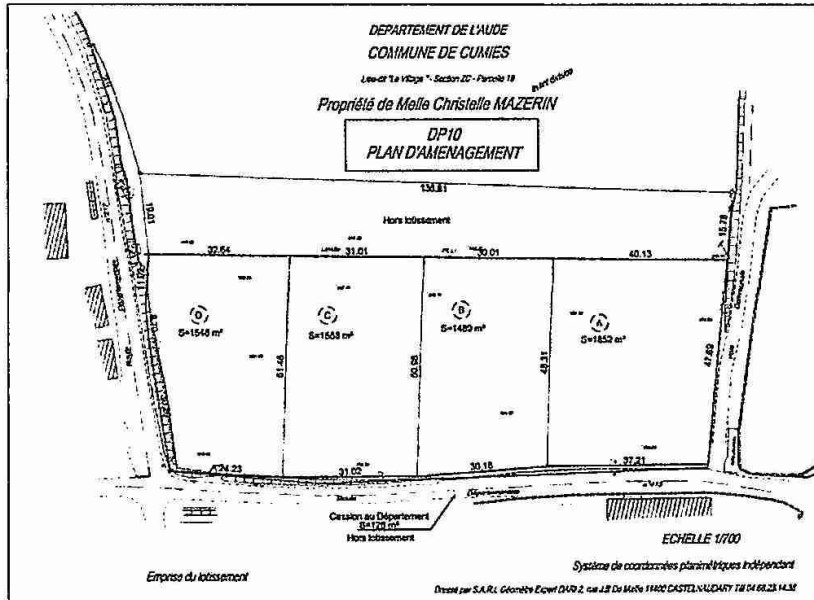


Extrait du plan de zonage de l'actuel PLU

Registre Numérique d'Enquête Publique



Madame MAZERIN a déposé en octobre 2020 une déclaration préalable portant division foncière de la partie de la parcelle ZC 19 inscrite en zone AUa, en vue de créer 4 lots constructibles (Pièce n° 1 : Déclaration préalable de division foncière) :



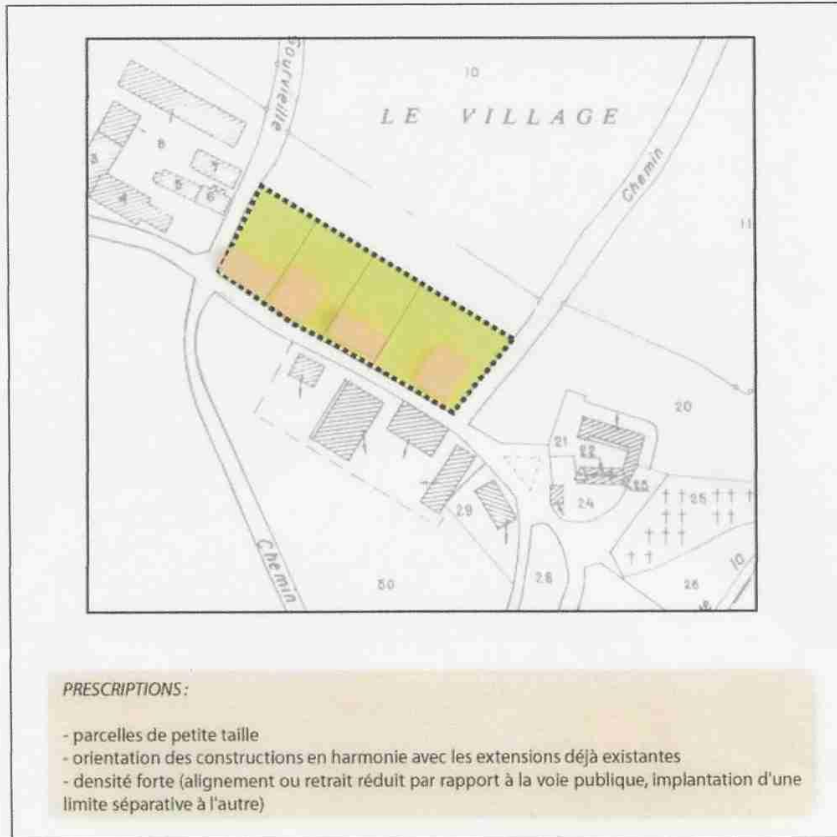
Extrait de la déclaration préalable, plan DP 10

Monsieur le Maire de la COMMUNE DE CUMIES ne s'est pas opposé à cette division parcellaire enregistrée sous le numéro DP 11 114 20 M 0001.

Cette division a été réalisée le 27 mars 2021 (Pièce n° 2 : Déclaration d'achèvement des travaux du 27 mars 2021) et le Maire de la COMMUNE DE CUMIES ne s'est pas opposé à cette déclaration d'achèvement des travaux, attestant ainsi de leur conformité à la déclaration préalable DP 11 114 20 M 0001 (Pièce n° 3 : Décision du 29 septembre 2021 portant non opposition à la DAACT).



Précisons que cette déclaration préalable s'inscrivait en parfaite cohérence avec l'orientation d'aménagement n° 1 du plan local d'urbanisme approuvé le 27 février 2009 :



Extrait de l'OAP n° 1 du PLU de Cumiès

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, la décision implicite de non opposition à déclaration préalable, intervenue au plus tôt le 9 novembre 2020, a stabilisé les droits à construire de ces quatre lots, sans qu'y fasse échec l'évolution postérieure du document d'urbanisme applicable (**CE 19 juillet 2017, n° 396775, aux Tables**) et sans que l'on puisse y opposer un sursis à statuer fondé sur les dispositions non encore approuvées de ce futur document d'urbanisme (**CE 31 janvier 2022, n° 449496, aux Tables**).

C'est à l'aune de ces précisions qu'il y a lieu d'apprécier le parti pris d'aménagement retenu pour les parcelles ZC 10 et ZC 19 du futur plan local d'urbanisme.

II. Les erreurs commises dans le classement et la mise en oeuvre de certaines dispositions réglementaires applicables aux parcelles ZC 10 et ZC 19 :

➤ *S'agissant du zonage :*

En droit, la délimitation des différentes zones du plan local d'urbanisme traduit le parti pris d'aménagement retenu par une collectivité pour un territoire donné, en fonction de sa situation existante et de ses perspectives d'avenir.

Cette délimitation est établie conformément aux dispositions des articles L. 151-9 et R. 151-17 et suivants du code de l'urbanisme.

Le premier alinéa de l'article L. 151-9 dispose ainsi que le règlement « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.* »

Ainsi, le classement en zone agricole d'une parcelle doit répondre aux objectifs de protection fixés par l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme, lequel dispose :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Pour le Conseil d'Etat en effet, le classement en zone agricole d'une parcelle située en zone urbanisée d'une commune, qui ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole et ne présente aucun potentiel particulier pour un tel usage est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation :

« 12. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : " Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (...) ". 13. Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. »

CE 4 mars 2016, Commune de Martigues, n° 384795

Le classement en zone naturelle et forestière d'une parcelle doit quant à lui répondre aux objectifs de protection fixés par l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, lequel dispose :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Aux termes de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, constituent au contraire des zones urbaines nommées U « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Enfin, peuvent être classées en zones à urbaniser dites AU, en application de l'article R. 151-20 du même code, « *les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

Jusqu'au 1^{er} janvier 2016, le classement d'un secteur en zone AU était conditionné par son caractère naturel.

L'article R. 123-6 du code de l'urbanisme disposait en effet :

« *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser **les secteurs à caractère naturel** de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

Un tel classement marquait ainsi la volonté d'une collectivité d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé en dehors du territoire urbanisé de la commune.

Toutefois, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 abrogeant l'article R. 123-6 pour le remplacer par l'actuel article R. 151-20 précité a supprimé cette référence au « *caractère naturel* » du secteur afin de lutter contre l'étalement urbain et permettre aux collectivités de mieux définir et contrôler l'aménagement de leur territoire, secteurs urbanisés compris.

Au sein des zones à urbaniser, l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme établit une distinction entre les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et les zones fermées à l'urbanisation. Plus précisément, en application du 3^{ème} alinéa de cet article, les zones à urbaniser sont dites fermées « *lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (...)* ».

L'article L. 151-23 du code de l'urbanisme offre part ailleurs la possibilité aux auteurs du PLU d'identifier, indépendamment du zonage retenu, des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le contrôle exercé par les juridictions administratives sur le classement d'un terrain est un contrôle restreint, limité au contrôle de l'exactitude matérielle des faits, de l'erreur manifeste d'appréciation et du détournement de pouvoir (**CE 2 septembre 1993, Commune de Combes-la-Ville, n° 133811**, inédit, RDI 1994 p. 36 ; au PCJA sur ce point).

Ce contrôle s'effectue au regard :

- De la situation actuelle du terrain et de ses perspectives d'avenir, éclairées éventuellement par les observations du commissaire enquêteur en réponse à l'intervention du propriétaire du terrain au cours de l'enquête publique,
- Des objectifs poursuivis par les auteurs du PLU (dans le rapport de présentation et le PADD notamment),
- Des exigences et objectifs contenus dans d'autres documents de planification auxquels le PLU doit être compatible (plan local d'habitat, SCoT, etc.).

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme institue en effet un rapport de compatibilité du PLU avec certains documents d'urbanisme supra-communaux et, en particulier le SCoT :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4. »

Parmi les différents documents constituant le plan local d'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus et justifie en particulier des objectifs chiffrés de modération de consommation foncière :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

L'article R. 151-2 du code de l'urbanisme impose notamment au rapport de présentation du PLU de justifier le classement retenu pour les différentes parties du territoire de la commune, en fonction de ces objectifs de consommation foncière :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

(...)

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

(...) »

Un objectif de définition des orientations générales du PLU est assigné au PADD par l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»



Au titre de ces orientations figure ainsi la nécessité de fixer, en cohérence avec le diagnostic établi dans le rapport de présentation, les objectifs chiffrés de modération de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces objectifs imposent une analyse sincère des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

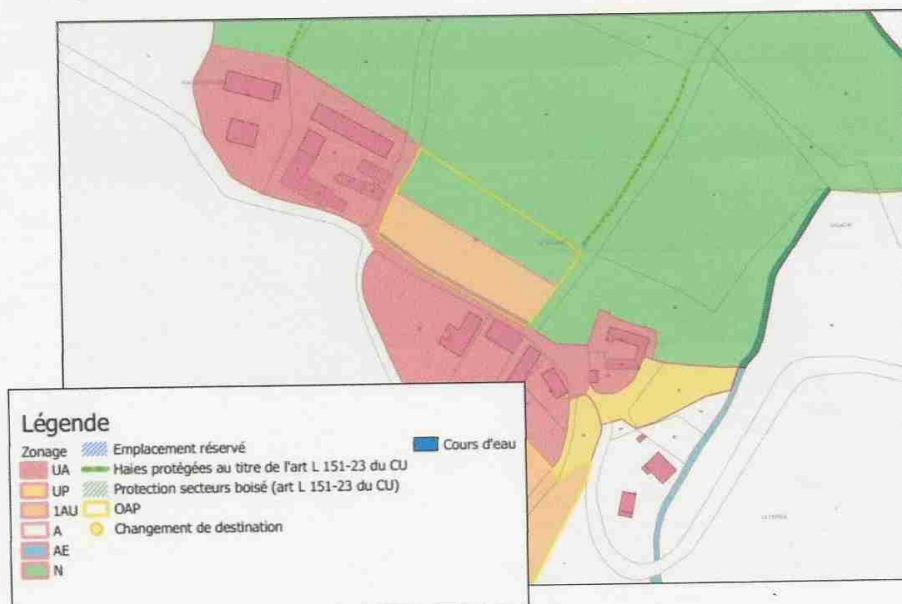
Toute présentation insincère fait l'objet d'une censure. L'annulation du PLUi-H de Toulouse Métropole, récemment confirmée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux, en atteste en tant que de besoin.

L'article L. 151-8 du code de l'urbanisme précise que le règlement doit être cohérent avec le PADD :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

En l'espèce, il ressort de l'analyse du plan de zonage du projet de révision générale du PLU que l'ancienne zone agricole A recouvrant la parcelle ZC 10 et la partie Nord de la parcelle ZC 19 est transformée en zone N.

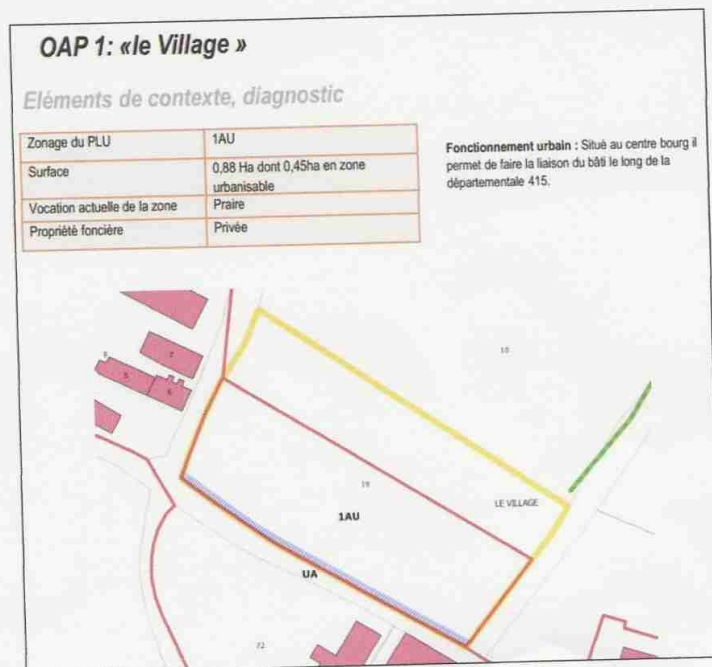
Surtout, l'ancienne zone AUa délimitée sur la parcelle ZC 19 et désormais identifiée 1AU voit sa superficie fortement réduite :



Extrait du plan de zonage issu du projet de révision général



En effet, alors que l'ancienne surface constructible couverte par la zone AUa présentait une superficie de 0,66 hectare, la zone 1AU constructible présente désormais une superficie de 0,45 hectare, soit une réduction de près du tiers de sa surface constructible, ainsi qu'en atteste l'OAP sectorielle n° 1 :



Extrait des OAP issus de la révision générale du PLU

Au titre de la justification des objectifs de modération de la consommation foncière, le rapport de présentation comptabilise 0,45 ha de foncier disponible en dent creuse, pour la création de 4 logements :

Tableau de répartition de la production de logements pour la période 2012/2030

	Nombre de logements	Surface consommée	Logements/ha
Production 2012//2020	0	0ha	
Foncier disponible en dent creuse	4	0,45	8,88
Réhabilitation//changement destination	0	0	
Zone 1AU	5	0,6 ha	8,33 log/ha
Total	9	1,05ha	8,6 log/ha

Extrait du rapport de présentation, page 16



L'explication de la distinction effectuée entre les zones de densification et les zones d'extension confirme que ces 0,45 ha correspondent à la superficie constructible de l'OAP du village :

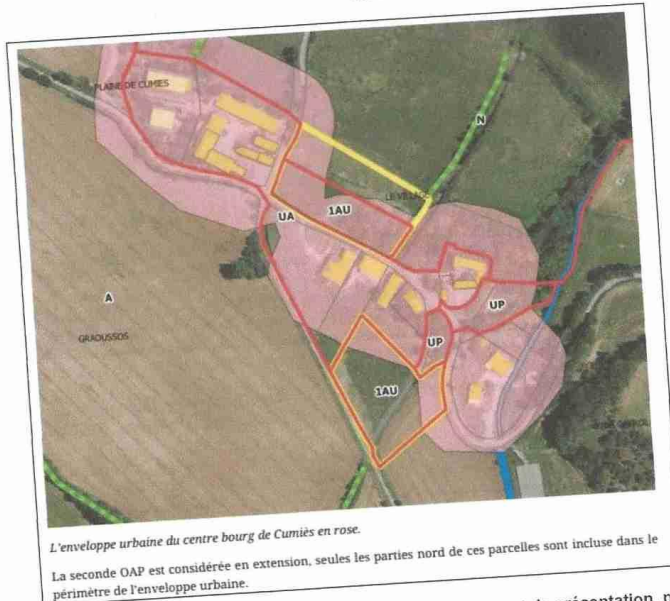
Explication de la distinction effectuée entre les zones de densification et les zones d'extension.

La zone située le long de la départementale 415 dite OAP « village » est une zone de densification du village, en effet elle se situe entre :

- le noyau urbain constitué du château, de l'église et de la mairie
- le corps de ferme : bâtiments d'habitation et granges
- les habitations existantes situées le long de la départementale

L'enveloppe urbaine, ensemble de parcelles situées dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments existants, confirme cette analyse, la parcelle se trouve dans l'enveloppe.

Extrait du rapport de présentation, page 16

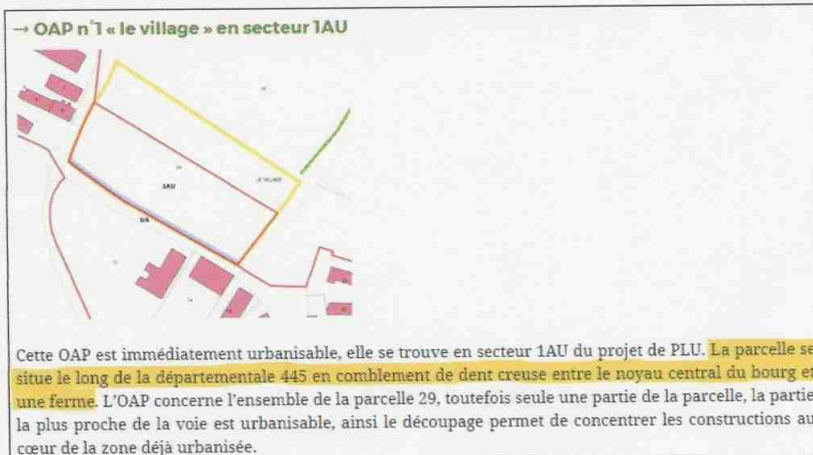


L'enveloppe urbaine du centre bourg de Cumiès en rose.

La seconde OAP est considérée en extension, seules les parties nord de ces parcelles sont incluse dans le périmètre de l'enveloppe urbaine.

Extrait du rapport de présentation, page 17

Ceci est encore confirmé page du 20 du rapport de présentation, dans sa partie relative à l'AOP n°1, qui explique que la parcelle ZC 19 qui longe la route départementale constitue une dent creuse qu'il y a lieu de combler :



Extrait du rapport de présentation, page 20

Cependant, une telle présentation des objectifs de consommation foncière induite par la révision générale du PLU, qui limite la consommation en comblement de dent creuse à 0,45 ha, n'est pas sincère dès lors qu'elle ne tient pas compte de la précédente OAP sectorielle du Village et de la surface constructible effectivement ouverte à l'urbanisation via la décision de non opposition à la déclaration préalable n° DP 11 114 20 M 0001.

Cette consommation foncière est nécessairement sous-évaluée faute de retenir les droits à construire stabilisés par cette déclaration préalable.

Dès lors, le projet tel qu'il est actuellement conçu méconnaît les dispositions précitées des articles L. 151-4 et L. 151-5 du code de l'urbanisme, les objectifs de modération de la consommation foncière annoncée ne s'appuyant pas sur une analyse fidèle des consommations foncières non encore réalisées mais d'ores-et-déjà actées en application du plan local d'urbanisme actuel.

Du reste, c'est la position clairement exprimée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer dans son avis du 10 février 2022 :

- un premier terrain 0,45 ha « urbanisable immédiatement », présenté comme en « densification de l'enveloppe urbaine » et destiné à accueillir 4 logements, soit une densité de 8,9 logements / ha

Dans les faits, le terrain ne peut être comptabilisé comme étant en densification. Il fait par ailleurs une superficie de 0,88 ha et le découpage récent de lots laisse supposer que l'entièreté de celui-ci sera urbanisé. Le projet de PLU doit donc comptabiliser à cet endroit la consommation de 0,88 ha d'espace, et non seulement 0,45 ha. La densité de logement ne serait alors pas respectée.

Extrait de l'avis de la DDTM, page 3/8

Pour cette même raison et dès lors :

- D'une part, que les droits à construire de la parcelle ZC 19 issus du PLU actuel sont stabilisés pour 5 ans en application de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, ce depuis la décision de non opposition à la déclaration préalable n° DP 11 114 20 M 0001,

- D'autre part, et en tout état de cause, que l'éventuelle réduction de la superficie constructible sera inopposable aux permis de construire déposés dans ce délai, il y a lieu de conserver intégralement la zone constructible de l'ancienne OAP du Village, à savoir 0,66 hectare et non 0,45 hectare :

Au regard de tout ce qui précède, Madame MAZERIN sollicite que le territoire des zones urbaines et à urbaniser soit modifié pour reprendre intégralement l'ancienne zone AUa de sa parcelle.

Cette réduction est d'autant moins justifiée qu'elle s'accompagne, paradoxalement, d'une inclusion en zone UA des bâtiments agricoles situés à l'Ouest de la parcelle ZC 19.

Si cette inclusion, qui autorisera implicitement un changement de destination de ces bâtiments, devait être confirmée, alors aucun motif ne s'oppose à ce que la délimitation au Nord de la zone urbaine et à urbaniser suive le prolongement de cette nouvelle zone.

En effet, si les auteurs d'un document d'urbanisme ne sont pas tenus par les limites cadastrales pour la délimitation des différentes zones, la fixation de ces limites ne doit pas conduire à scinder une unité foncière cohérente :

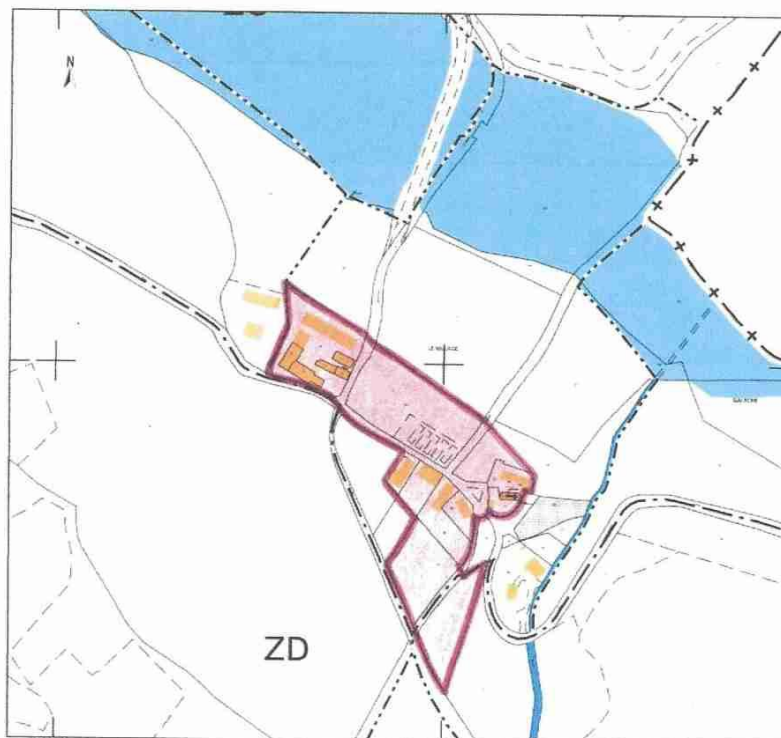
« Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier que la parcelle cadastrée section AL n° 392 fait partie d'un plus vaste tènement constituant la propriété de M. X ; qu'avant l'adoption de la délibération en litige, cette parcelle était, comme le reste de la propriété, classée dans la zone urbaine UD 2 ; qu'en intégrant seulement ladite parcelle dans la zone NA 1, la délibération contestée a ainsi scindé la propriété de M. X, alors qu'elle était dans son ensemble située en bordure d'une route départementale et desservie par les réseaux publics ; qu'en outre, l'argumentation selon laquelle il n'y aurait pas de constructions, hormis la crèche municipale, sur les terrains le long de cette partie du chemin départemental, manque en fait ; que si la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE invoque, pour justifier le classement contesté de la parcelle appartenant à M. X, le souci d'aménagement de l'ensemble de la zone NA 1 dans laquelle est intégrée une crèche municipale, et notamment, la circonstance que cette parcelle est, avec le terrain sur lequel est implantée ladite crèche, la seule façade de la zone NA 1 sur la route départementale, de telles considérations sont étrangères aux caractéristiques des zones d'urbanisation future, précédemment rappelées ; que, par suite, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que le classement de la parcelle cadastrée section AL n° 392 était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; »

CAA Marseille, 7 septembre 2006, Communauté urbaine Marseille

Provence Métropole, n° 03MA01139

Dès lors que la parcelle ZC 19 constitue un ensemble foncier cohérent, d'un seul tenant, entièrement desservie par les réseaux publics, aucun motif ne justifie sa scission au sein de deux zonages

Dès lors, la zone urbanisée actuelle et future (UA + 1AU) pourrait ainsi être délimitée comme suit :



Proposition de zone urbanisée actuelle et future (UA + 1AU)

A tout le moins et au regard des motifs qui précèdent, la zone 1AU de l'OAP du Village qui recouvre la parcelle ZC 19 ne pourra présenter une superficie inférieure à celle dont les droits à construire ont été cristallisés, soit 0,88 ha (conformément à l'avis de la DDTM) ou, *a minima*, 6.475 m² (somme des superficies des lots créés par la DP 11 114 20 M0001).

Si l'objectif de modération de la consommation foncière devait conduire à une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, une telle réduction devra intervenir en priorité pour :

- les zones ne bénéficiant d'aucune stabilisation des droits à construire,
- les zones ne bénéficiant plus d'aucun droit à construire,
- les zones dont l'ouverture constitue une extension de la zone urbaine et non le comblement d'une dent creuse.

Madame MAZERIN vous demande en conséquence de prendre en considération cette première série d'observations et de solliciter de la COMMUNE DE CUMIES qu'elle modifie le projet de révision générale du PLU

➤ *S'agissant de l'emplacement réservé et de certaines prescriptions opérationnelles de l'OAP :*

En droit, conformément aux dispositions de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement d'un plan local d'urbanisme peut instituer des emplacements réservés en vue de la réalisation de certaines opérations d'intérêt général :

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

4° *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

5° *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

6° *Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.*

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

La légalité du classement de terrains en emplacements réservés fait l'objet d'un contrôle restreint (**CE 13 mars 1992, Mme Rocaut, n° 98422, inédit**).

Ce contrôle s'effectue au regard notamment de la durée du maintien d'un emplacement réservé sans réalisation du projet (**CE 17 mai 2002, Mme Kergall, n° 221186, aux Tables**).

La légalité d'un emplacement réservé s'apprécie également au regard de l'intérêt général que peut présenter le projet pour la commune.

Ainsi, caractérisent notamment une erreur manifeste d'appréciation justifiant l'annulation de l'emplacement réservé, la disproportion manifeste entre les besoins de celle-ci et l'importance du projet (**CAA Lyon, 25 mai 2004, M. Giroud c/ Commune de Saint-Clair-de-la-Tour, n° 00LY01411**), l'existence de voie ou d'équipements rendant inutile la réalisation du projet (**CAA Nancy, 30 sept. 2004, M. et Mme Csanyi c/ Commune d'Auflance, n° 00NC00499**) ou encore l'existence d'alternatives moins contraignantes pour la réalisation des objectifs poursuivis par le projet (**CAA Nantes, 26 oct. 2004, M. Larssonneur & Mme Lacolley c/ Commune de Pleslin-Trigavou, n° 02NT01930**).

Enfin, tout emplacement réservé ne saurait résulter de sa seule figuration dans le document graphique et doit être justifié dans le règlement écrit :

« Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que les servitudes relatives à l'utilisation du sol ne peuvent être prescrites que par des dispositions réglementaires et que les représentations graphiques du plan d'occupation des sols qui accompagnent ces dispositions ne peuvent par elles-mêmes créer de telles prescriptions ; »

CE19 novembre 2008, n° 297382, aux Tables

La même solution s'impose lorsque l'emplacement réservé est uniquement représenté dans les orientations d'aménagement :

« Considérant que la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre des orientations d'aménagement, d'une zone verte au sein d'une zone à urbaniser, qui ne peut être assimilée ni à la définition, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, d'une zone naturelle à protéger, ni à la fixation d'un emplacement réservé aux espaces verts en application du 8° du même article de ce code, ni au classement en espace boisé, au sens de l'article L. 130-1 précité du même code, ne suffit pas, par elle-même, à conférer à cette zone un caractère inconstructible ; »

CE 26 mai 2010, n° 320780, aux Tables

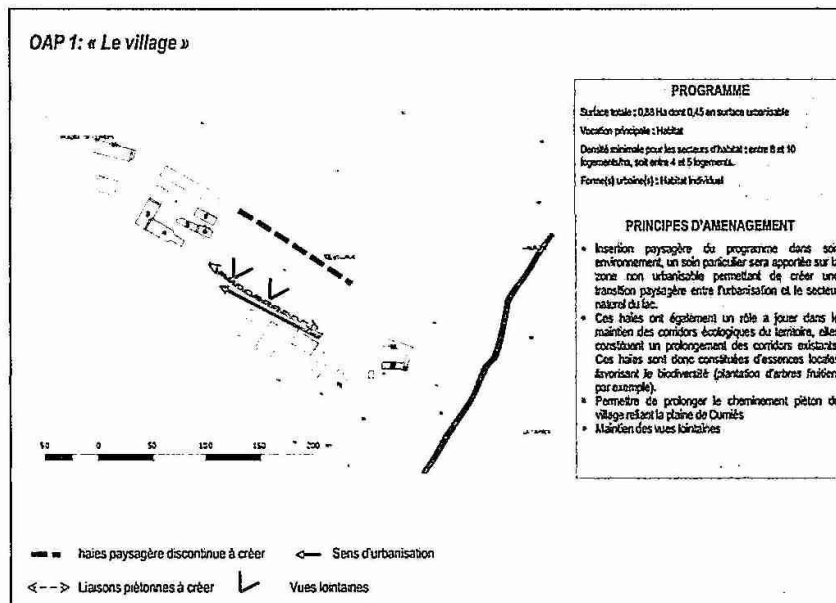
Par ailleurs, si les dispositions des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme permettent au règlement d'un plan local d'urbanisme d'identifier des cônes de vue à préserver, le Conseil d'Etat rappelle qu'il doivent être justifiés et s'accompagner des prescriptions proportionnées à l'objectif recherché :

« 3. L'un et l'autre de ces articles [L. 151-19 et L. 151-23, al.1], issus de l'ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, permettent au règlement d'un plan local d'urbanisme d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Le règlement peut notamment, à cette fin, instituer un cône de vue ou identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de ce cône de vue ou de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi. »

CE 14 juin 2021, n° 439453, aux Tables

En l'espèce, s'agissant en premier lieu de l'emplacement réservé situé sur la parcelle ZC 19, le règlement graphique du projet de révision générale du PLU l'identifie en vue de la réalisation d'un trottoir.

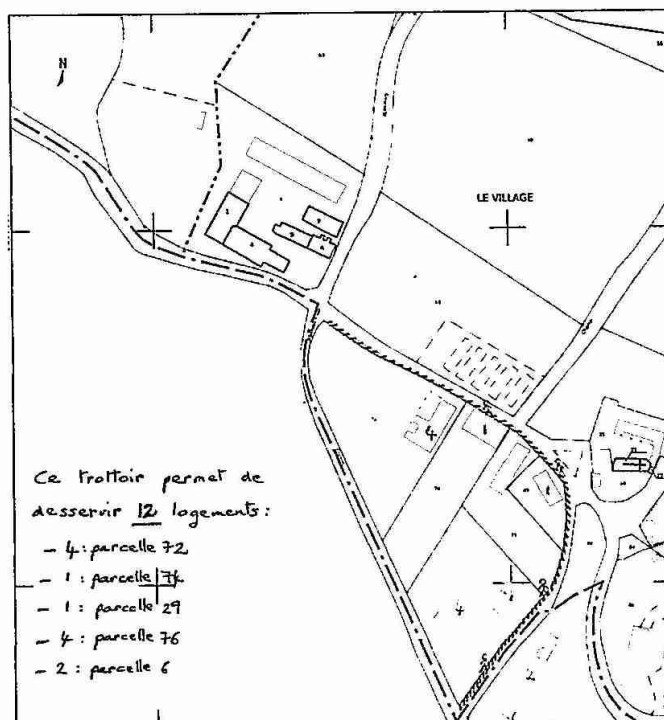
Cet emplacement réservé est repris dans l'orientation d'aménagement sectorielle n° 1 du Village. Cependant, la justification de cet emplacement réservé est inexistante dans le rapport de présentation et elle est à peine esquissée dans l'OAP elle-même : *« permettre de prolonger le cheminement piéton du village reliant la plaine de Cumiès »* :



Extrait de l'OAP 1

Or l'intérêt général qui s'attacherait éventuellement à la réalisation de ce trottoir ne justifie aucunement l'implantation de cet emplacement réservé sur la parcelle ZC 19 au regard de la localisation des constructions actuelles et futures du Village.

Un tel trottoir ne desservira directement que les 4 logements issus de l'OAP n°1, là où un trottoir situé sur le côté Sud de la route départementale et prolongée vers l'OAP n°2 Permettrait la desserte de 12 logements :



Proposition d'implantation de l'emplacement réservé

Surtout, un tel emplacement réservé sera inopposable aux permis de construire délivrés sur les 4 parcelles issues de la DP n° 11 114 20 M0001, celle-ci ayant stabilisé les droits à construire sur ces parcelles pour une durée de 5 ans à compter de la décision de non-opposition (cf. supra).

Dans ces conditions, non seulement cet emplacement n'apparaît pas justifié au regard de l'existence d'une alternative moins contraignante et susceptible de desservir un plus grand nombre d'habitations, mais sa faisabilité est elle-même sujette à caution dès lors qu'il n'est pas opposable aux futures autorisations d'urbanisme qui seront délivrées sur les lots issus de la division de la parcelle ZC 19.

S'agissant en deuxième lieu des cônes de vue, il est rappelé que, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, « leur délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. »

L'OAP sectorielle n° 1 identifie deux cônes de vues orientés au Nord-Est (cf. supra).

Or, l'objectif recherché par ces cônes de vues, qui ne sont pas représentés dans le règlement graphique, n'est nullement justifié dans le règlement ou l'OAP.

Tout au plus le rapport de présentation indique-t-il que « pour préserver les vues lointaines l'opération doit prévoir des cônes de vue depuis la départementale ».

Enfin pour préserver les vues lointaines l'opération doit prévoir des cônes de vue depuis la départementale. Cette préconisation n'empêche pas la création de maisons mitoyennes mais ce mode d'urbanisation ne doit être unique.

Extrait du rapport de présentation page 21

Mais, comme la DDTM l'a très justement relevé, les vues qu'il conviendrait éventuellement de préserver s'orientent, au regard de la déclivité naturelle du terrain, vers l'Ouest - Nord-Ouest et non vers le Nord-Est comme le suggère l'orientation des cônes figurant dans l'OAP :

Concernant la qualité de l'extension urbaine projetée

L'extension urbaine concerne trois terrains, pour un total 1,05 ha, situés à l'ouest et au sud du centre-bourg.

Les OAP pour ces zones sont minimalistes, elles ne précisent pas :

- les raccordements aux chaussées existantes, et à leur talus éventuels ;
- la présence des espaces verts déjà existants, et in fine, leur conservation ;
- la typologie des logements ;
- l'emprise de l'assiette bâtie, et in fine, si elles s'accorderont à la topographie très marquée du territoire ;
- la justification des liaisons piétonnes prévues ;
- la profondeur des haies paysagères à créer, ni leur nature ;
- pour l'OAP n°1, la justification des vues lointaines, que le programme situe vers le Nord, alors qu'elles se situent à l'Ouest.

Ainsi, plusieurs orientations générales en matière d'aménagement proposées dans le PADD, relatives à la préservation du patrimoine végétal, à la limitation de la hauteur des bâtiments d'habitation, ou encore la mise en valeur des entrées de bourg, ne trouvent pas de traductions réglementaires ni dans les OAP ni dans les règlements.

Par ailleurs, les OAP mentionnent toutes un raccordement au réseau collectif d'assainissement, pourtant inexistant à Cumès.

Le contenu relativement pauvre des OAP, et la topographie très marquée du territoire, laisse craindre une mauvaise intégration paysagère des programmes d'habitat prévus dans le projet de PLU.

Les OAP devront être amendées de prescriptions opérationnelles vis à vis : des raccordements aux chaussées existantes ; des espaces verts existants (et leur conservation) ; de la typologie des logements ; de l'emprise de l'assiette bâtie et des coupures paysagères (dimension des haies paysagères à créer, nature de la végétation) ;

Pour l'OAP n°1, la liaison piétonne ainsi que les vues lointaines devront être justifiées et le cas échéant modifiées.

Les mentions relatives au réseau d'assainissement collectif, inexistant à Cumès, doivent être supprimées.

Extrait de l'avis de la DDTM, pages 3 et 4/8

La DDTM conclut que ces vues à l'instar d'ailleurs de la liaison piétonne, doivent être justifiées et le cas échéant modifiées.

Pour ces raisons, Madame MAZERIN sollicite la suppression pure et simple de l'emplacement réservé sur sa propriété et la suppression ou, a minima, la modification des cônes de vues.
Madame MAZERIN vous demande en conséquence de prendre en considération cette seconde série d'observations et de solliciter de la COMMUNE DE CUMIES qu'elle modifie le projet de révision générale du PLU.

* *

*

Telles sont les observations que Madame MAZERIN entendait faire valoir.
Je vous remercie de bien vouloir les consigner dans votre rapport et de formuler votre avis motivé sur les interrogations qu'elles soulèvent.
Vous priant d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.
Hugues Foucard Clémence LAPUELLE
Avocat collaborateur Avocat associé



Déclaration préalable
Lotissements et autres divisions foncières
non soumis à permis d'aménager

N° 13702*06

Formulaire à utiliser si :

- Vous divisez le terrain pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de construire :
 - en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques ;
 - sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.
- Vous réalisez une division foncière dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D **P**

_____ Dpt _____ Commune _____ Année _____ N° de dossier _____

La présente demande a été reçue à la mairie

le / / / / Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
☐ au Directeur du Parc National

1 - Identité du déclarant

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du 2^{ème}, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier

Madame ☒ Monsieur ☐

Nom : MAZERIN Prénom : Christelle

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Type de société (SA, SCI,...) :

Représentant de la personne morale Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

2 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : 4 Voie : rue Principale

Lieu-dit : Localité : CUMIES

Code postal : 11410 BP : Cedex : Pays :

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☒

Nom : Prénom :

OU raison sociale : SARL Géomètre Expert DARI

Adresse : Numéro : 2 Voie : rue JB de Maille

Lieu-dit : Localité : Castelnaudary

Code postal : 1 1 4 0 0 BP : Cedex : Pays :

Téléphone : 0 4 6 8 2 3 1 4 3 8 indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Pour les déclarations portant sur une construction ou des travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13703.

utiliser le formulaire cerfa n° 13703.
Pour les déclarations portant sur d'autres constructions et travaux non soumis à permis de construire, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13404.

☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : geometre-expert.dari@bbox.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

3 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 3 Voie :

Lieu-dit : Le village Localité : CUMIES

Code postal : 11410 BP : Cedex :

Références cadastrales* : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4)

Préfixe : 000 Section : ZC Numéro : 119
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 90 ares 40

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain Oui ☒ Non ☐

Si oui, à quelle date a-t-il été délivré ? 24-01-2020
Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

4 - Le projet

- ☒ Division en vue de construire
☐ Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

5- Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

(Informations complémentaires)

- ☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
☐ se situe dans les abords d'un monument historique

6- Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour Voirie et Réseaux, indiquez les coordonnées du propriétaire, s'il est différent du déclarant

Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex : Pays :

7 - Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable (vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes propriétaire ou co-indivisaire du terrain ou si vous en avez l'autorisation ou un mandat du ou des propriétaires ou si vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique). Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.

À Cumies

Le : 7-10-2020

Signature du (des) déclarant(s)

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.



Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la notice explicative jointe et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.

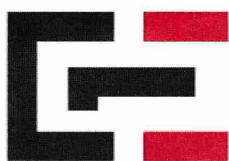
Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée

Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).². Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de déclaration accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. R.423-2a) du code de l'urbanisme]. En outre, deux ou cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1 et DP10, doivent être fournis, quand ces pièces sont nécessaires à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [Art. A.441-9 du code de l'urbanisme].

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
☒ DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
☐ DP9. Un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain [Art. R. 441-10 b) du code de l'urbanisme] A fournir uniquement s'il existe des bâtiments sur le terrain.	1 exemplaire par dossier
☒ DP10. Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées [Art. R. 441-10 c) du code de l'urbanisme].	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires

Si votre projet porte sur la subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, dans la limite du nombre maximum de lots autorisés :

☐ DP 10-1. L'attestation de l'accord du lotisseur [Art. R. 442-21 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SARL Géomètre Expert DARI

Daniel LAUTIE

N° inscription à l'Ordre : 21607

Siège Social : 2, rue J.B. De Maille - 11400 - CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-14-38 - Mobile : 06-15-91-35-22

Courriel: geometre-expert.dari@bbox.fr

Demande de Permis de Lotir Déclaration Préalable

**Propriété MAZERIN
Commune de Cumies**

NOTE DESCRIPTIVE SUCCINCTE

L'opération projetée consiste en la réalisation d'un lotissement 6 475 m² de superficie constitué de 4 lots ayant un accès direct sur la RD 415 au sud, centre du village.

Division d'unité Foncière pour création de lots destinés à être bâtis ==> Lotissement (art.L 442-1)
Lotissement 4 lots sans création ou aménagement de voie, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement..... ==> Déclaration Préalable (art. R421-19a et R421-23a)

Aucun travaux de branchement VRD n'est prévu, les raccordements aux réseaux existants seront à la charge exclusive du constructeur.

La Surface de Plancher du lotissement est de 1200 m²

Le terrain d'assiette est libre de toute construction existante, par conséquent il ne sera pas fourni de Plan sommaire des lieux (DP9).

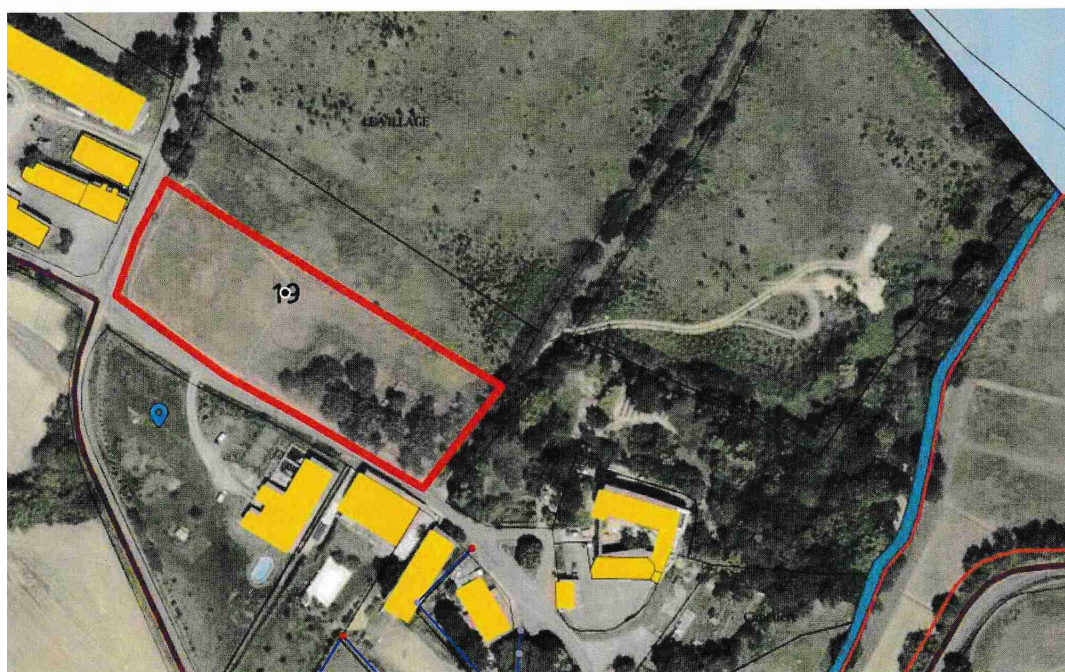
DP1- PLAN DE SITUATION

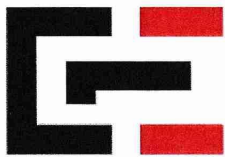
1.1 SITUATION A GRANDE ECHELLE



1.2 SITUATION A PETITE ECHELLE :

Plan Cadastral 1/2000 env : Cumies section ZC – N° 19p





GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SARL Géomètre Expert DARI

Daniel LAUTIE

N° inscription à l'Ordre : 21607

Siège Social : 2, rue J.B. De Maille - 11400 - CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-14-38 - Mobile : 06-15-91-35-22

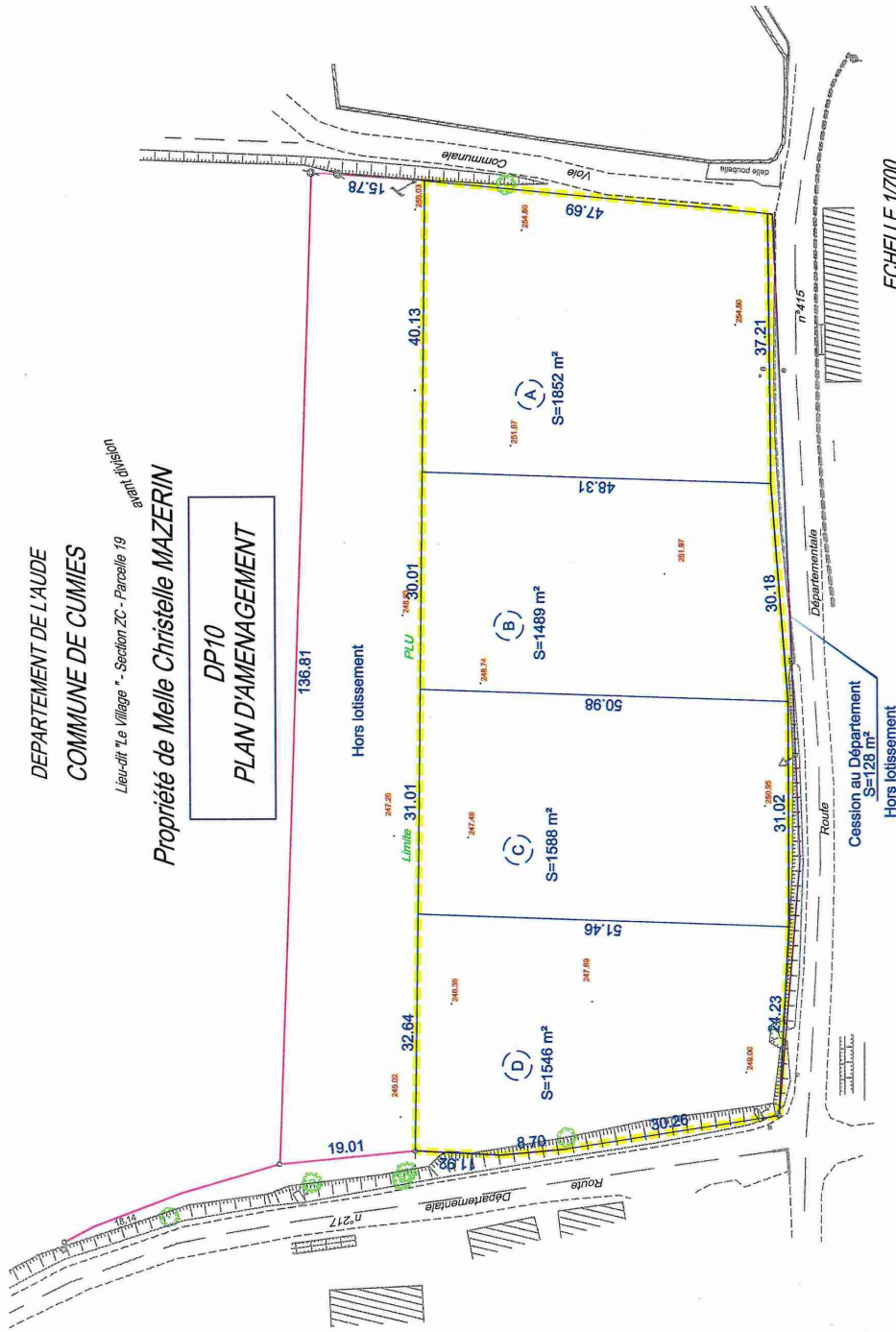
Courriel: geometre-expert.dari@bbox.fr

**Demande de Permis de Lotir
DÉCLARATION PRÉALABLE**

**Propriété MAZERIN
Commune de Cumies**

DP10- PLAN DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE CUMIES
Lieu-dit "Le Village" - Section ZC - Parcelle 19
Proprété de Melle Christelle MAZERIN
DP10
PLAN D'AMENAGEMENT



Emprise du lotissement

Système de coordonnées planimétriques indépendant
Dressé par S.A.R.L. Géomètre Expert DARI 2, rue J.B De Maille 11400 CASTELNAUDARY Tél 04.68.23.14.38

ECHELLE 1/700



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

1/2



N° 13408*05

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- Vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- Vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- Vous déclarez que le changement de destination a été effectué et est conforme au permis.
- Vous déclarez que la division de terrain a été effectuée et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie le



Le Maire,
Thierry MALLEVILLE
[Signature]

le 27 03 2020

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire ⇨ N° _____

☐ Permis d'aménager ⇨ N° _____
S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : _____

☒ Déclaration préalable ⇨ N° 111142010001

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☒ Monsieur ☐Nom : MAZERIN Prénom : CHRISTELLE

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Type de société (SA, SCI,...) : _____

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : 4 Voie : rue PrincipaleLieu-dit : _____ Localité : CUMIÈSCode postal : 11410 BP : _____ Cedex : _____Téléphone : 0636991035

Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : christellemazerin@yahoo.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 15 12 2020

Changement de destination effectué le : _____

☒ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés : _____

Surface de plancher créée (en m²) : 1200

Nombre de logements terminés : 0 dont individuels : _____ dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

☐ Logement Locatif Social :

☐ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) :

☐ Prêt à taux zéro :

☐ Autres financements :

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)¹

À Camiès
Le : 25/03/21
Signature du (ou des) déclarant(s)



À _____
Le : _____
Signature de l'architecte (ou de l'agréé
en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre selon votre projet (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

☐ AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ;

☐ AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ;

☐ AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] ;

☐ AT.4 - L'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.131-28-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-2 du code de l'urbanisme] ;

☐ AT.5 - L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R.111-4-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'AUDE

MAIRIE DE CUMIES

- ATTESTATION DE NON-OPPOSITION -

DÉCLARATION ATTESTANT LA CONFORMITÉ ET L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Déclaration préalable n° DP01111420M0001

Déposé le : 09 Octobre 2020

Titulaire de la DP : Mme Christelle MAZERIN

Terrain : ZC 19

Projet : Division foncière

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme, notamment en ses articles L.461-1 à L.463-1, L.421-1 à L.426-1, L.431-1 à L.434-1, R.421-1 à R.424-15 ; R462-1 à R462-10 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le

Vu la déclaration préalable n°DP01111420M0001 déposée le 09 Octobre 2020

Vu la déclaration d'achèvement de travaux en date du 25 Mars 2021 reçue le 27 Mars 2021 ;

Considérant que les travaux effectués par le pétitionnaire sont conformes à la déclaration préalable susmentionnée ;

DÉCIDE : Il n'est pas fait opposition à la déclaration attestant la conformité et l'achèvement des travaux.

À Cumiès, le 29 Septembre 2021

Pour servir et valoir ce que de droit,

Le Maire,

Thierry MALLEVILLE



Place Paul Siaud
11410 Cumiès

Tél. : 04 68 60 36 08
Mail : mairiecumies@orange.fr

Cumies A.

Cumies de par ce p-é de
Commissaire enquêteur de 10/ Juin 2022,



MAIRIE DE CUMIES

A l'attention de Monsieur Alain CHAROTTE,

Commissaire enquêteur

Place Paul-Siaud 11410 CUMIES

À Cumies, le 10 juin 2022

Par mail. : revision-du-plu-commune-de-cumies@mail.registrenumerique.fr

Dossier : M et Mme Daunois Olivier

Objet : Contestation du classement des parcelles cadastrées section ZC 28 et ZA 11

A l'attention de Monsieur Alain CHAROTTE, Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par arrêté n° 2/2022 du 20 avril 2022, le Maire de la COMMUNE DE CUMIES a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune.

Par décision n° E220000031/34 du 10 mars 2022 du Président du Tribunal administratif de Montpellier, vous avez été désigné Commissaire enquêteur.

Aussi, nous vous adressons un ensemble d'observations, afin, que fort de ces éléments d'analyse, vous puissiez émettre un avis visant la modification du zonage arrêté.

1/ La commune de Cumiès, en préambule de ses orientations en matière d'urbanisme s'est fixée comme objectif de, page 10 du document : *« Explication de choix retenus pour établir le projet communal »* *

« retrouver une attractivité très maîtrisée en matière d'accueil de population et ainsi d'atteindre les 2,1% d'accroissement de population ce qui ne représente qu'une quinzaine de personnes supplémentaires ».

Nous sommes nouveaux habitants à Cumiès, depuis 2015, c'est-à-dire 9 personnes supplémentaires.

Nous contribuons donc à la dynamisation de la commune et à son rajeunissement (moyenne d'âge de notre groupe : 29 ans).

Quelle n'est pas notre consternation de constater que la mairie envisage, dans son projet de PLU, de porter atteinte à nos biens, ce, pour un préjudice conséquent en déclassant notre seul terrain constructible acheté comme tel, et en changeant aussi la classification de notre terrain agricole en zone nature, nous faisant porter PRINCIPALEMENT, pour environ 80-90 %, conjointement avec la dernière nouvelle habitante, Mme Mazerin, le PRÉJUDICE des modifications de ce nouveau PLU.

Force est de constater que pour le reste des habitants du village, l'impact de ce projet de PLU est minime : quelques restrictions pour certains, des modifications avec compensation pour d'autres quand il ne s'agit pas d'une valorisation supplémentaire...

Ce projet de PLU poserait-il un problème d'équité ?

Est-ce ainsi que ce projet de PLU entend retrouver une attractivité très maîtrisée, comme cité plus haut en s'attaquant aux biens de ses nouveaux habitants ?

2/ Le projet de PLU explique qu'il entend, page 10* : *« Favoriser le développement urbain du centre bourg, à proximité des équipements communaux et faire le choix d'extensions urbaines mesurées pour garantir l'équilibre entre développement urbain et maintien du caractère rural de la commune »*

Notre terrain, lot 28, est situé à proximité de notre demeure et, juste de l'autre côté de la route. Il est constructible, tout à fait à même de répondre au projet du PLU qui stipule page 10* :

- *« densifier en aménageant des franges urbaines à proximité du centre du village existant »*
- *rejoindre « l'objectif central de recentrer l'accueil de population et donc de nouvelles constructions sur le centre bourg et de limiter l'urbanisation le long des voies. Cette concentration de l'habitat au centre présente l'avantage de limiter la surface de foncier consommée par logement produit, de perpétuer le mode d'urbanisation du territoire et de rentabiliser les investissements sur les réseaux et donc d'en limiter le coût. »*

- *« favoriser l'implantation de gîtes » préconisé par l'orientation générale en matière de développement des loisirs.*

Au lieu de quoi, le projet de PLU envisage de déclasser ce terrain constructible en terrain à utilisation publique « UP », pour je cite : « y mettre un banc » et conserver la belle implantation d'arbres qui se trouve dessus : je cite page 25* pour sa justification de zonage page 35* : « à ces espaces est ajoutée une parcelle située en entrée de bourg pour laquelle la commune souhaite conserver l'aspect paysager ».

Comment le projet de PLU peut avancer l'argument de mettre un banc sur un terrain qui n'est pas le sien ?

Autrement dit, nous nous retrouvons victime d'avoir conservé un aspect paysager intéressant à notre parcelle... Aurions-nous dû la saigner à blanc pour ainsi éviter un possible accaparement ?

Cela signifie-t-il qu'à terme après avoir dans un premier temps déclassé un terrain, la commune envisage l'expropriation ?

Comment donc pourrait se qualifier ce genre de projet ?

Prédation ?

Atteinte aux droits de propriété ?

Que dire des différentes démarches effectuées par un membre du conseil municipal auprès de Monsieur DAUNOIS Guillaume, pour proposer l'échange sans compensation de cette parcelle 28 constructible de 875 m² contre le morceau de terrain de 200 m² non constructible jouxtant la parcelle où est construite notre bâtisse : démarche pour le moins surprenante... et tellement en notre défaveur....

Car il faut bien comprendre que la commune de Cumières s'étend sur d'un peu moins quatre kilomètres et que le centre bourg concerne très peu de familles (5 propriétaires) : tous les autres habitants sont répartis dans des fermes isolées de part et d'autre du centre-bourg. Si la municipalité avait eu le désir d'améliorer l'aménagement urbain de ce village pour en faire profiter ses habitants ou ses visiteurs, elle aurait eu tout loisir de le faire en valorisant ses espaces communaux tout en permettant au promeneur de se poser sur un banc : ce qu'elle n'a jamais fait : ce qui démontre le peu d'intérêt porté à la chose. Elle ne manque d'ailleurs pas de moyens pour le faire.

Les enjeux « communaux » d'une si petite commune isolée sont dérisoires : pas d'école, pas d'industrie, pas de commerce, aucune animation communale organisée pour les jeunes ou les moins jeunes, église de village qui est aérée pour les enterrements ...

Alors pourquoi tout ce déploiement contre ce terrain en particulier ?

Et encore, le projet de PLU argumente que notre terrain, parcelle 28, je cite « *compte un dénivelé trop important pour y accueillir une construction* ».

C'est totalement inexact !

Nous avons déjà effectué un relevé sur ce terrain, il est tout à fait envisageable de pouvoir y implanter une maison dans les meilleures conditions car ce terrain compte une bonne partie de sa surface en plat : Il se trouve en face et sur le même plan que l'ancien presbytère qu'habite désormais la première adjointe au maire. Et même ! Que dirions-nous alors de toutes ces constructions que le Lauragais comptent à flanc de colline ?

Et si la déclivité était problématique pour envisager une construction, à plus forte raison pourrait-elle l'être pour des aménagements urbains...

Le PLU précédent, encore en vigueur, avait d'ailleurs validé la constructibilité de ce terrain.

Que penser alors de cet argument utilisé par ce nouveau projet de PLU ???

Cette parcelle 28 du centre bourg se situe dans la prolongation de la zone qui reste urbanisable de ce côté de la route : elle compte sur son arrière la grande parcelle 6 AU, A Urbaniser, puis juste en face, en traversant la petite voie communale, comme mentionné précédemment l'ancien presbytère habité par la famille de la première adjointe au maire sur parcelle 29, sur un périmètre restreint de terrain, puis jouxtant le presbytère, les grandes parcelles AU 75 et 76.

Pourquoi le choix communal s'est-il porté sur la parcelle 28 et non pas sur les autres ?

Pourquoi faire le choix de déposséder ceux qui ont un terrain constructible de seulement 8 ares 75 qui répond point par point aux objectifs du PLU, et ne pas toucher à ceux qui le jouxtent beaucoup plus grands ?

Le fait que les propriétaires de ces terrains siègent au conseil municipal pourrait-il valoir comme argument ou peser dans certains choix ?

Nous n'avons aucun désir que ces personnes soient dépossédées d'un bout de leur terrain, mais pas plus pour eux que pour nous.

Le PLU souhaite par ailleurs, je cite « *Favoriser le renouvellement urbain en valorisant le patrimoine architectural local et en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbain.* »

Le choix de faire installer une bâche de stockage d'eau pour incendie sur un espace libre intra -urbain, première chose qui s'aperçoit contre l'enceinte du château, quand on entre au centre bourg depuis Le Mas Sainte Puelle, empêchant désormais tout accès en surplomb à l'enfeu de Cumiès, pièce rare se trouvant au fond du cimetière, valorise-t-il ou dénature-t-il le patrimoine architectural ? Comment va être entretenu le mur d'enceinte du château puisque son accès est rendu maintenant difficile sur toute une section en raison de l'emplacement de la bâche ?

Y aurait-il dissonance entre les objectifs affichés du PLU et les applications communales ?

3/ Parcelle 11 : Nous nous opposons à la modification de zonage de notre terrain classé A, agricole, en zone nature N. La raison est simple : ce terrain est exploité en permaculture, donc agricole : rien ne justifie son changement de définition, d'autant qu'il est déjà bordé de zones N.

4/ Par ailleurs, nous nous étonnons de n'avoir pas été prévenus de la réunion d'information sur la nature des modifications prévues dans ce projet. Or nous sommes

concernés au premier chef ! Il n'y a pas eu d'affichage préalable non plus : nous habitons à côté du panneau... un voisin m'a expliqué que l'affichage a été mis le jour même. Mais encore, la secrétaire de mairie, évoquant le sujet du PLU, a rassuré Mme DAUNOIS Marie Claire en lui disant que celui-ci ne les impactait en rien. Monsieur Le maire, lui-même questionné à ce sujet quelques jours avant l'enquête publique a affirmé à M. DAUNOIS Olivier que le projet de PLU n'impactait en rien la propriété. Comment se fait-il que ce ne soit pas le cas ?

Conclusion

L'enjeu principal de cette commune, est, comme le rappelle le projet de PLU, de densifier quelque peu sa population.

Sa force ne devrait-elle donc pas, alors, résider dans un accueil bienveillant envers les nouveaux habitants ?

Ceux qui acceptent d'habiter des villages petits, modestes, font ces choix car ils visent le calme et la tranquillité, souvent ils ont le goût de redonner vie à ce qui périlite.

Mme Mazerin et notre famille sommes cibles de coups causant préjudices moraux et financiers faisant mentir le slogan de campagne de la liste du maire « Cumiès pour tous ! »....

**Document : « Explication de choix retenus pour établir le projet communal »*

Monsieur le Commissaire enquêteur, ce dossier soulève plusieurs questions, à plusieurs niveaux.

Nous vous sommes reconnaissants de l'attention que vous porterez aux différents arguments contradictoires portés à votre connaissance, et que votre avis éclairé saura convaincre de la nécessité de revenir à un zonage plus raisonnable, mieux équilibré et plus équitable.

Dans cet espoir, nous vous prions, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'agréer nos salutations très distinguées,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. M.' followed by a long horizontal stroke.

M. DAUNOIS
Le Plateau
14410 Amiens

Parcelle 28 - Comment peut-on passer la parcelle
28 d'une zone AU constructible à une zone ~~UP~~ ~~UP~~ P
destinée à un ~~usage~~ usage public.
Le droit de propriété est-il encore respecté en France.

Parcelle 11 : Terrain agricole qui passe en naturel
Olivier Daunois exerce déjà une activité agricole, de l'ancien le
terrain.

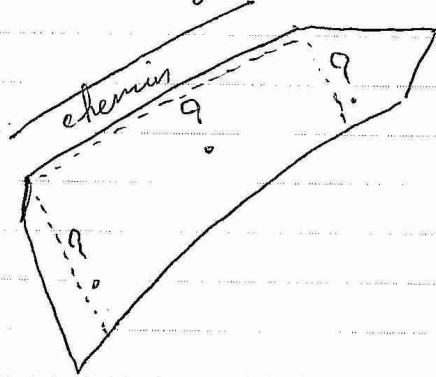
le 10/06/22



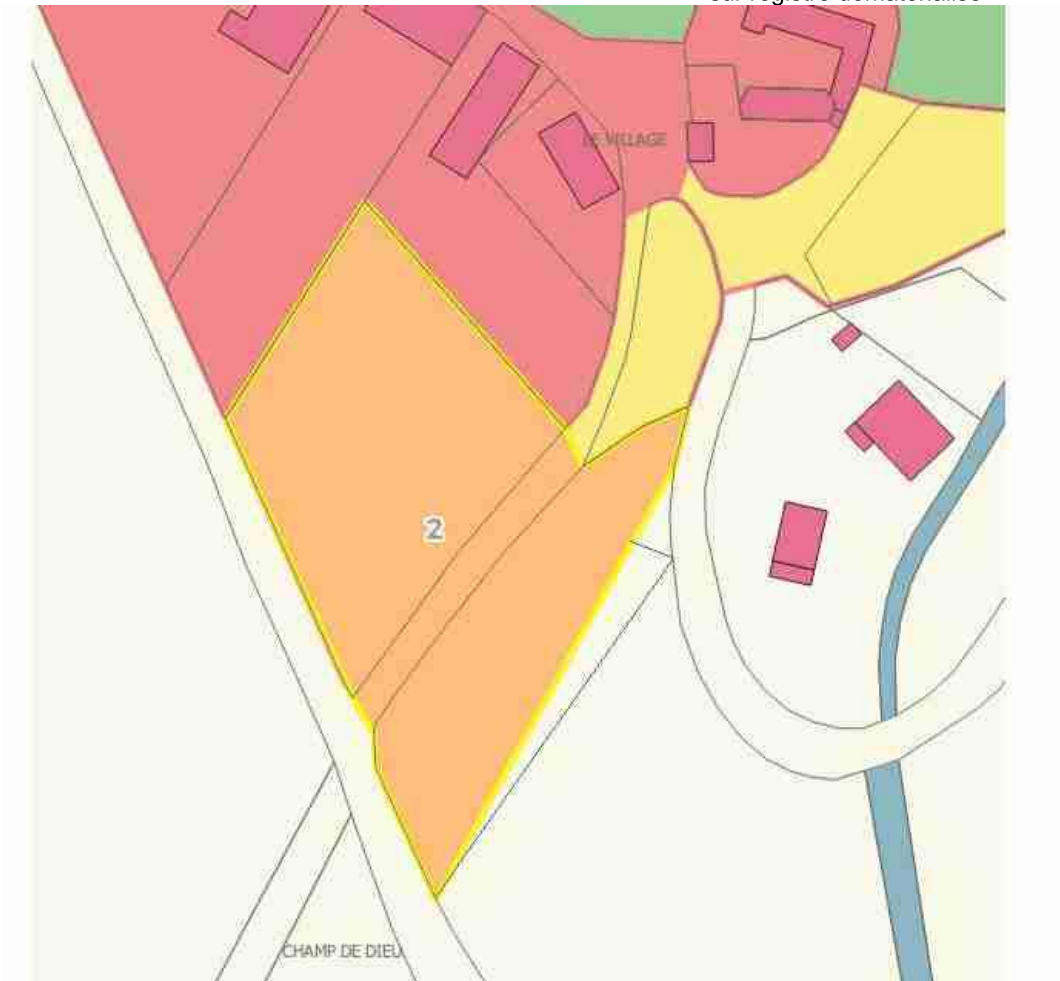
② M. Capel David.

10 Juin 2022

Je suis propriétaire de la parcelle n°6 et le champ de diens
 en partie cadastrale.
 Je veux le métage: de différents points de cette
 parcelle et de la longueur des haies.



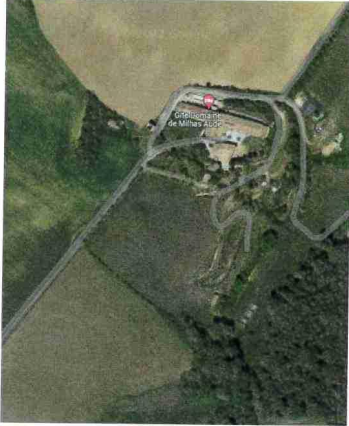
David
 CAPEL



Je suis propriétaire de la parcelle n°6 en partie constructible mais étant donné que cette partie constructible se termine par une pointe dont la largeur inférieure à 10 mètres ne sera pas constructible, je vous demande d'élargir la partie basse de la pointe de 10 mètres comme indiqué par le trait bleue sur l'image.

Observation n°1

La modification du périmètre peut être effectuée, le périmètre proposé évite une zone au sein de laquelle la végétation s'est développée. Une protection de la haie existante en bordure de route est nécessaire.



Observation n°2

1 -Madame MAZERIN a déposé une Déclaration Préalable portant division foncière de la parcelle ZC 19 (en zone AUa de l'actuel PLU) en vue de créer 4 lots constructibles (annexe 2-2).

Cette division a été réalisée le 27 mars 2021(annexe 2-3) et le maire de la commune, en sa réponse du 29 septembre 2021, n'y a pas fait opposition (annexe 2-4).

Cette déclaration préalable est en parfaite cohérence avec l'OAP 1 du PLU actuellement en vigueur , mais ne correspond plus au futur périmètre de l'OAP 1 du projet de PLU présenté.

Selon madame MAZERIN« conformément aux dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, la décision implicite de non opposition à déclaration préalable, intervenue au plus tôt le 9 novembre 2020, a stabilisé les droits à construire de ces quatre lots, sans qu'y fasse échec l'évolution postérieure du document d'urbanisme applicable (CE 19 juillet 2017, n° 396775, aux Tables) et sans que l'on puisse y opposer un sursis à statuer fondé sur les dispositions non encore approuvées de ce futur document d'urbanisme (CE 31 janvier 2022, n° 449496, aux Tables). C'est à l'aune de ces précisions qu'il y a lieu d'apprécier le parti pris d'aménagement retenu pour les parcelles ZC 10 et ZC 19 du futur plan local d'urbanisme ».

Quelle est la position de la mairie sur ce point ?

La propriétaire de la parcelle avait été prévenue qu'afin de répondre aux objectifs de production de logements du SCoT Lauragais la parcelle qu'elle allait acheter aurait une surface urbanisable réduite.

Les droits obtenus par le biais de la division parcellaire sont gelés pour 5 ans, les élus n'en contestent pas l'obtention, ni du permis de construire accordé en décembre 2021 sur l'une des parcelles issues de cette division.

Les élus n'ont jamais contesté ces droits, ils regrettent que malgré les nombreuses discussions effectuées avec le porteur projet celui-ci ait fait le choix de ne pas respecter leur demande lors du dépôt demande de préalable valant division, notamment en respectant la préconisation de densité de du document du SCoT.

Le projet de PLU ne grèvent en rien les droits obtenus par le biais de la division parcellaire jusqu'en novembre 2025.

A ce jour, les parcelles concernées sont toujours vierges de toutes urbanisation ayant obtenu un accord légal, les parcelles sont donc considérées comme non artificialisées, donc potentiellement mobilisable dans le cadre du projet de PLU.

Il existe également un projet de division parcellaire sur des parcelles située au sein de l'autre zone 1AU du projet de PLU, ces parcelles sont également assujetties à une OAP.

Cette diminution de la surface urbanisable permettait ainsi de répondre à la prescription n° 87 du SCoT du Pays Lauragais qui précise que pour la commune de Cumiès (commune non-pôle en assainissement autonome) « la densité brute est comprise entre 8 et 12 logements par hectare.

P87

L'objectif majeur est de densifier dans les zones de requalification ou d'extension urbaine. Cet objectif contribue à réduire les consommations foncières des espaces agricoles (cf. P6). En effet, en fonction de la polarité, il faut tendre vers des densités brutes moyennes de production de logements.

- Pour la centralité sectorielle : densité minimale brute de 25 à 40 logements par hectare.
- Pour les pôles d'équilibre : densité minimale brute comprise entre 20 et 30 logements par hectare.
- Pour les pôles de proximité et pôles de proximité secondaires : densité minimale brute comprise entre 15 et 20 logements par hectare.

- Pour les autres communes, non pôles :
 - dotées d'un assainissement collectif : densité minimale brute comprise entre 12 et 17 logements par hectare.
 - non dotées d'un assainissement collectif : la densité minimale brute comprise entre 8 et 12 logements par hectare.

Ces densités sont des moyennes à l'échelle de la commune d'ici à 2030. Il pourra être envisagé de réaliser des secteurs plus denses et des secteurs de plus faibles densités.

La fiche technique N°4 illustre ces objectifs de densité selon différentes formes urbaines.

La réduction de cette surface urbanisable permettait ainsi de répartir la production de logements sur plusieurs parcelles et ainsi ne pas concentrer la production sur une seule et même parcelle.

Ce projet d'équilibre de la production avait été débattu en Conseil Municipal lors de l'élaboration du projet de PLU. Il a également été présenté à la propriétaire de la parcelle accompagnée de son architecte lors d'une réunion de concertation en mairie. Ce même projet d'équilibre de la production a également été présenté en réunion publique à la mairie, réunion à laquelle la propriétaire a participé.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une réelle concertation entre élus, personnes publiques associées (réunion de présentation du projet avant arrêt du projet) et avec les habitants : réunion technique avec la propriétaire et réunion publique.

2 - Désaccords sur le classement (total ou partiel) des zones ZC10 et 19 en zone N :
L'ancienne zone agricole A recouvrant la parcelle ZC 10 et la partie Nord de la parcelle ZC 19 est transformée en zone N. Surtout, l'ancienne zone AUa délimitée sur la parcelle ZC 19, et désormais identifiée 1AU, voit sa superficie fortement réduite, passant de 0,66 à 0,45 ha.

Au titre de la justification des objectifs de modération de la consommation foncière, le rapport de présentation comptabilise 0,45 ha de foncier disponible en dent creuse, pour la création de 4 logements.

Cependant, selon le cabinet d'avocat, une telle présentation des objectifs de consommation foncière induite par la révision générale du PLU, qui limite la consommation en comblement de dent creuse à 0,45 ha, n'est pas sincère dès lors qu'elle ne tient pas compte de la précédente OAP sectorielle du Village et de la surface constructible effectivement ouverte à l'urbanisation via la décision de non opposition à la déclaration préalable n° DP 11 114 20 M 0001, qui stabilise pour 5 ans, en application de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, les droits à construire sur l'intégralité de la zone constructible de l'ancienne OAP de 0,66ha.

Par ailleurs, toujours selon les requérants, l'inclusion en zone UA des bâtiments agricoles situés à l'ouest de la parcelle ZC 19 étant prévue dans le futur PLU, rien ne s'opposerait à ce que la délimitation au nord de la zone U et AU suive le prolongement de cette nouvelle zone.

Quelle est la position de la mairie sur ces différents points ?

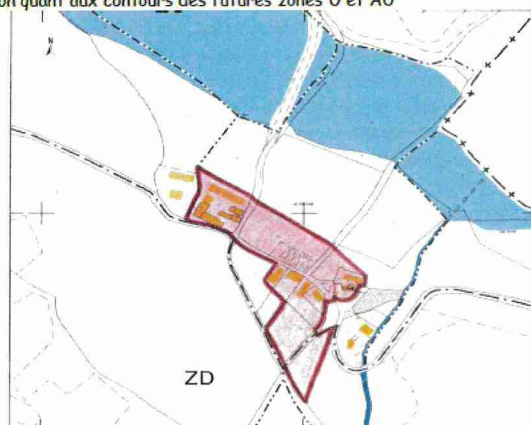
Les élus de la commune ont engagé une révision générale de leur document d'urbanisme ce qui implique la nécessité d'appliquer le code de l'urbanisme en vigueur. Le PLU actuellement en vigueur n'est ni compatible avec la loi ALUR, Grenelle et Climat résilience. Le projet de PLU tient compte de ces évolutions législatives et de la nécessité de la compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs dont le SCoT du Pays Lauragais.

Les élus ont élaboré un projet d'équilibre de la production de logements et de la consommation de foncier.

La réduction de surface urbanisable de Madame Mazerin permettait ainsi de maintenir la production de logements sur plusieurs parcelles dont la sienne. Ce projet d'équilibre de la production avait été débattu en Conseil Municipal lors de l'élaboration du projet de PLU. Il a également été présenté à la propriétaire de la parcelle accompagnée de son architecte lors d'une réunion de concertation en mairie. Ce même projet d'équilibre de la production a également été présenté en réunion publique à la mairie, réunion à laquelle la propriétaire a participé.

Au regard des motifs qui précèdent, la zone 1AU de l'OAP du Village, qui recouvre la parcelle ZC 19, ne devrait pas présenter une superficie inférieure à celle dont les droits à construire ont été cristallisés, soit 0,88 ha (conformément à l'avis de la DDTM) ou, a minima, 6.475 m² (somme des superficies des lots créés par la DP 11 114 20 M0001). Si l'objectif de modération de la consommation foncière devait conduire à une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, une telle réduction devrait intervenir en priorité pour : 1 - les zones ne bénéficiant d'aucune stabilisation des droits à construire, 2 - les zones ne bénéficiant plus d'aucun droit à construire, 3 - les zones dont l'ouverture constitue une extension de la zone urbaine et non le comblement d'une dent creuse.

La carte ci dessous , reprise du mémoire de Madame Mazerin, est le résultat de sa proposition quant aux contours des futures zones U et AU



Quel est l'avis de la mairie quant à cette proposition ?

Le projet de PLU a fait l'objet d'une réelle concertation entre élus, personnes publiques associées (réunion de présentation du projet avant arrêt du projet) et avec les habitants : réunion technique avec la propriétaire et réunion publique. Le projet présenté par Madame Mazerin lors de l'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune concertation avec les élus, les habitants et les PPA.

Les parcelles situées à l'ouest du bourg sont dans le projet de PLU incluses dans la zone urbanisable car ces parcelles sont urbanisées (bâtiments existants), l'exploitation agricole n'a pas de reprenneur connu. L'activité agricole pratiquée au sein de ces bâtiments deviendra marginale au cours des prochaines années. L'urbanisation de la parcelle de Madame Mazerin engendre le rapprochement de l'urbanisation du bourg avec ces bâtiments à usage agricole, il n'apparaît pas pertinent de permettre un développement de l'activité agricole sur les parcelles ZC 19 et 65.

Le projet proposé par Madame Mazerin n'est pas envisageable car comme le précise la DDTM et le SCoT, les objectifs de production de logements du projet de PLU dépassent les objectifs du SCoT, une augmentation de la surface urbanisable de la parcelle de Madame Mazerin engendre une augmentation d'au minimum 2 logements : $0,66 \text{ ha} * 8 \text{ (logements/ha)} = 5,28 \text{ logements}$ soit 6 logements à produire, soit 2 logements supplémentaires.

Le règlement graphique du projet de révision générale du PLU identifie un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un trottoir.

- Cependant, selon la requérante, la justification de cet emplacement réservé est inexistante dans le rapport de présentation et elle est à peine esquissée dans l'OAP elle-même.

- Or, toujours selon elle, l'intérêt général qui s'attacherait éventuellement à la réalisation de ce trottoir ne justifie aucunement l'implantation de cet emplacement réservé sur la parcelle ZC 19 au regard de la localisation des constructions actuelles et futures. Un tel trottoir ne desservirait directement que les 4 logements issus de l'OAP n°1, là où un trottoir situé sur le côté Sud de la route départementale et prolongée vers l'OAP n° 2 permettrait la desserte de 12 logements(actuels et futurs).

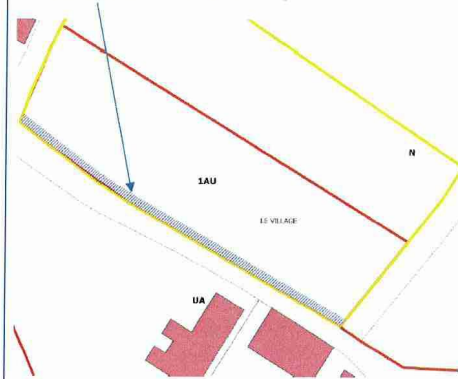
- Enfin, un tel emplacement réservé serait inopposable aux permis de construire délivrés sur les 4 parcelles issues de la DP n° 11 114 20 M0001, celle-ci ayant stabilisé les droits à construire sur ces parcelles pour une durée de 5 ans à compter de la décision de non-opposition (article L442-14 du code de l'urbanisme).

Quelle est la position de la mairie sur ces différents points ?

L'emplacement réservé est justifié en page 31 du rapport de présentation.

Un emplacement réservé concerne une parcelle qui se trouve à proximité de la mairie, le but par le biais de cet emplacement réservé est de créer un cheminement piéton le long de la départementale.

Emplacement réservé le long de la départementale.



Comme indiqué il est prévu en collaboration avec le Conseil Départemental de créer un cheminement piéton au droit de la parcelle de Madame Mazerin. Ce Cheminement piéton doit permettre aux futurs habitants de se rendre à pied au centre du village. Les cheminements doux améliorent la qualité des déplacements au sein des bourgs, c'est l'une des préconisations du SCoT.

Ce point avait également été évoqué avec Madame Mazerin et son architecte lors de l'élaboration de son projet de permis de construire sans que ce point semble poser de problème.

L'OAP sectorielle n° 1 identifie deux cônes de vues orientés au Nord-Est . Or, selon les requérants, l'objectif recherché par ces cônes de vues, qui ne sont pas représentés dans le règlement graphique, n'est nullement justifié dans le règlement ou l'OAP.

Or, les vues qu'il conviendrait éventuellement de préserver s'orientent, au regard de la déclivité naturelle du terrain, vers l'Ouest - Nord-Ouest et non vers le Nord-Est comme le suggère l'orientation des cônes figurant dans l'OAP.

Quel est l'avis de la mairie sur ce point ?

Les cônes de vues participent encore et toujours de la qualité des paysages des bourgs, en instituant des cônes de vue sur la parcelle les vues lointaines sont préservées.

Propriétaires, entre autres, des parcelles 28,20 et 11, ils déplorent, globalement, que le projet de PLU désavantage les nouveaux arrivants sur la commune. Ils soulèvent plusieurs points :

– ils ne comprennent pas comment la parcelle n°28 peut être déclassée de zone AU en zone Up (zone urbaine d'accueil d'équipements publics). Ils contestent

l'argument avancé dans le projet de PLU selon lequel le dénivelé y serait trop important pour y accueillir une construction (page 18). Selon eux, cette parcelle s'inscrit dans le prolongement des zones U et 1AU, et demandent donc à ce qu'elle reste constructible (U ou AU).

Enfin, ils se demandent comment pourrait être géré un classement en zone Up, qui selon eux, constitue une atteinte au droit de propriété : y aurait-il préemption, expropriation, ou une autre procédure, et dans quelles conditions....

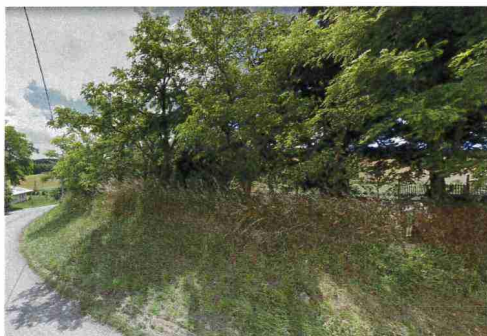
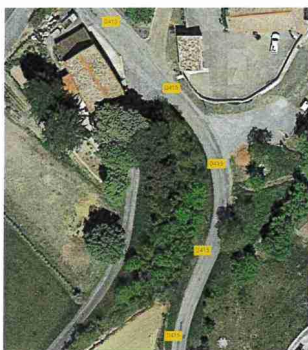
– Concernant la parcelle 11 dont ils sont également propriétaires, ils demandent son reclassement en zone A, comme dans le PLU actuel, alors que le projet propose un classement en zone N. Ils y pratiquent en effet la permaculture, donc une forme d'agriculture qui justifie selon eux son maintien en zone A.

– Par ailleurs, ils s'étonnent de ne pas avoir été informés de la réunion d'information organisée par la mairie et le bureau d'études, relative à ce projet de PLU.

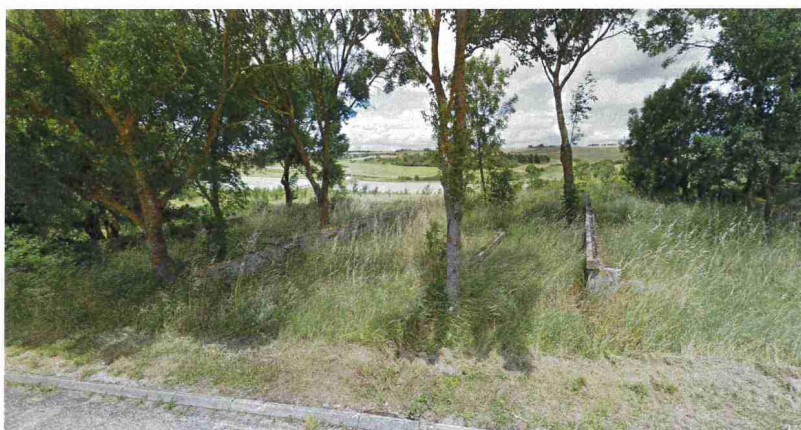
Avis de la mairie sur ces différents points ?

Observation 3

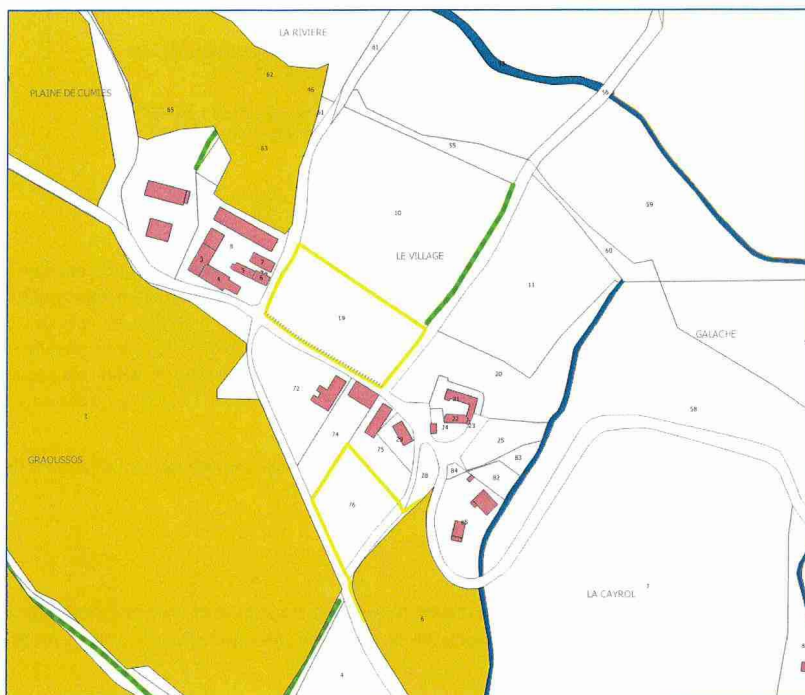
La parcelle 28 participe de la qualité des paysages et notamment de l'entrée de bourg. Cette parcelle est actuellement boisée, une construction sur un terrain surélevée transformerait singulièrement l'entrée de bourg. Enfin une construction supplémentaire ne permettrait pas de respecter les objectifs de production de logements du SCoT.



Il est proposé de classer en N la parcelle avec une protection de type L 151-23 du CU, la parcelle participe au maintien des corridors écologiques sur le territoire.



La parcelle 11 bien que classée en N n'interdit pas la pratique de l'agriculture. La carte suivante est issue du registre parcellaire graphique, registre qui recense les parcellaires agricole bénéficiant d'une inscription à la PAC. Les parcelles ne sont pas concernées ne sont pas concernées par une activité agricole nécessitant un classement en zone agricole.



La réunion publique avait été annoncée par affichage public à la mairie et par flyers dans les boîtes aux lettres.

Observation n°4

La parcelle ne peut être agrandie, en revanche elle sera probablement reconfigurée afin de permettre la création d'un logement. Les dimensions de la parcelle seront communiquées au porteur de projet.

Avis de la Mairie sur chacun de ces points soulevés par les PPA ?

Les élus présenteront un projet d'approbation de PLU permettant de lever les réserves des PPA sur le projet.

- 1 Comment justifiez-vous l'inclusion en zone UA des bâtiments agricoles situés à l'ouest du bourg et de la parcelle ZC19, en notamment la parcelle 65 ?
- 2 Comment justifiez vous le classement de la parcelle 28 en zone UP ? Quel est le projet de la mairie ? Y a-t-il ou y aura-t-il une négociation quelconque avec les propriétaires ?

Comme évoqué dans les chapitres précédents : « Les parcelles situées à l'ouest du bourg sont dans le projet de PLU incluses dans la zone urbanisable car ces parcelles sont urbanisées (bâtiments existants), l'exploitation agricole n'a pas de repreneur connu. L'activité agricole pratiquée au sein de ces bâtiments deviendra marginale au cours des prochaines années. L'urbanisation de la parcelle de Madame Mazerin engendre le rapprochement de l'urbanisation du bourg avec ces bâtiments à usage agricole, il n'apparaît pas pertinent de permettre un développement de l'activité agricole sur ces parcelles. »

Le passage en zone U des ces parcelles n'interdit pas le maintien de l'exploitation agricole, il en limite l'expansion, ce qui est le reflet de la situation actuelle.

La parcelle concernée par la zone UP sera transformée en zone N naturelle incluant une protection de la végétation existante. Compte tenu des objectifs de production des logements du SCoT cette parcelle ne peut être classée en U.