



ARRÊTÉ N°ARR-DGS-2023-01

PORTANT MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS DES LOTISSEMENTS « LES CHENES VERTS » ET « MAS DE PLAGNOL » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURNONSEC Application des dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme

Le Maire ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.442-9 à L.442-11 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 décembre 2003 par Délibération du conseil municipal de Cournonsec,

Vu la Délibération n°DEL-2022-022 du 15 mars 2022 qui a donné un avis favorable à l'engagement de la procédure de mise en concordance des documents des LOTISSEMENTS « LES CHENES VERTS » ET « MAS DE PLAGNOL » ;

Vu l'arrêté n°ARR-DGS-2022-003 du 12 septembre 2022 du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

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

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur et l'avis favorable émis sans réserve

Vu la Délibération n°DEL-2022-052 du 15 décembre 2022 donnant un avis favorable à la mise en concordance des documents des LOTISSEMENTS « LES CHENES VERTS » ET « MAS DE PLAGNOL » ;

Considérant que le LOTISSEMENT « LES CHÊNES VERTS », situé dans le Secteur Nord de la Commune, est délimité au Nord et à l'Ouest par l'Avenue des Clavoux et au Sud par l'Impasse des Clavoux et concerne les parcelles cadastrées BE114, BE113, BE112, BE111, BE120, BE121 et BE122, est situé en zone U2b du PLU. Le LOTISSEMENT « LES CHÊNES VERTS » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 19 septembre 1979. Un document, qui ne porte pas de titre précis, constitue le seul document du lotissement.

Considérant que le LOTISSEMENT « MAS DE PLAGNOL », situé dans le Secteur Sud de la Commune, délimité au Nord-Ouest par la rue des Maseliers, à l'est la zone A bordant la route

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20230209-ARR-DGS-2023-01-AU
Date de télétransmission : 09/02/2023
Date de réception préfecture : 09/02/2023

métropolitaine RM5E7, au Sud-Est par la zone A et à l'Ouest par l'impasse des Maseliers, traversé par l'impasse des Roseaux AR79 AR80 AR83 AR87 AR88 AR89 AR90 AR91 AR92 AR93 AR94. Le Lotissement est situé en zone U9 du PLU. Le LOTISSEMENT « MAS DU PLAGNOL » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1976. L'arrêté préfectoral du 28 décembre 1976 et ses annexes ont été déposées au rang des minutes de la SCP RIGAUD PERREIN Notaires associés à MONTPELLIER les 8, 16 et 21 juin 1977, publiées au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 24 juillet 1977 volume 129 numéro 498. Le lotissement ne comporte qu'un seul document dénommé « REGLEMENT ». Il n'y a pas formellement de document intitulé « CAHIER DES CHARGES ». En outre, il importe de relever qu'il n'existe pas d'association syndicale des colotis du lotissement « Mas Plagnol ».

Considérant le caractère contractuel des dispositions étudiées au regard de l'objectif poursuivi par l'article L.442-11 conduit à faire application de ces dernières dispositions, dans un souci de sécurité juridique, d'intérêt général, et pour satisfaire et donner effet utile aux dispositions législatives.

Considérant l'avis favorable avec réserves du Commissaire enquêteur,

Considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal, suivant Délibération n°DEL-2022-052 du 15 décembre 2022 à la mise en concordance des documents des LOTISSEMENTS « LES CHENES VERTS » ET « MAS DE PLAGNOL » ;

Considérant qu'il y a lieu d'approuver la mise en concordance objet du dossier précité,

ARRÊTE

Article 1er : Les documents du LOTISSEMENT « LES CHENES VERTS » sont mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme de COURNONSEC,

Article 2 : Les modifications apportées auxdits documents du LOTISSEMENT « LES CHENES VERTS », du fait de la mise en concordance, sont telles qu'elles étaient soumises à enquête publique :

MODIFICATIONS du document du lotissement « LES CHENES VERTS ».

- Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 :

Suppression de l'alinéa 2 mentionnant : « *Le terrain est situé en zone U.D. sur le plan d'occupation des sols* ». Mention dépassée et devenue sans objet.

- Chapitre III : Nature de l'occupation des sols

Article 7 :

Remplacement des dispositions de cet article (question réservation à l'habitation individuelle et un logement par lot) par les dispositions reprenant les termes du règlement de la zone U2b : « *Sa vocation est essentiellement le logement individuel, groupé ou non* ».

Accusé de réception en préfecture 034-213400872-20230209-ARR-DGS-2023-01-AU Date de télétransmission : 09/02/2023 Date de réception préfecture : 09/02/2023
--

- Chapitre V : Révision du sol

Article 14 :

Suppression de l'alinéa 2 mentionnant : « *Toute subdivision est interdite* ». Il s'agit de mettre en concordance avec les prescriptions du règlement du PLU qui ne comporte pas une telle interdiction (division foncière qui relève du régime des lotissements et nécessite, en toute hypothèse, une autorisation d'urbanisme).

- Chapitre VI : Règles de construction

Article 15 :

Suppression de l'article 15 dans son entier dans la mesure où, d'une part, une construction peut relever d'une déclaration préalable et non d'un permis de construire, et, d'autre part, les normes opposables d'un point de vue réglementaire sont celles résultant du PLU.

Articles 16, 17 et 20 :

Suppression des articles 16, 17 et 20 dans leur entier dans la mesure où les règles d'implantation et d'aspect extérieur relèvent du PLU, articles 7 à 13.

- Un « Chapitre IX : Densité », sera ajouté afin de prévoir : « *La densité de construction dans le lotissement résultera des dispositions applicables du PLU (et non de l'état mentionné dans le Tableau de répartition des lots)* ».

Article 3 : Les documents du LOTISSEMENT « MAS DE PLAGNOL » sont mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme de COURNONSEC.

Article 4 : Les modifications apportées auxdits documents du LOTISSEMENT « MAS DE PLAGNOL », du fait de la mise en concordance, sont telles qu'elles étaient soumises à enquête publique :

MODIFICATIONS du document du lotissement « MAS DE PLAGNOL ».

- Article 9 – Caractères généraux des constructions ; Article 10 – Unité architecturale ; Article 12 – Clôtures :

Suppression des articles 9, 10 et 12 dans leur entier dans la mesure où les règles d'implantation et d'aspect extérieur relèvent du PLU, articles 7 à 13 du règlement de la zone U9.

- Article 11 – Allotissement subdivision :

Suppression de l'article dans son entier. Il s'agit de mettre en concordance avec les prescriptions du règlement du PLU qui ne comporte pas une telle interdiction (division foncière qui relève du régime des lotissements et nécessite, en toute hypothèse, une autorisation d'urbanisme) et les règles d'implantation sont visées dans le règlement de la zone U9.

Article 5 : Le présent arrêté est transmis au Préfet de l'HERAULT.

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en Mairie pendant 2 mois,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune,
- d'une publication aux hypothèques de Montpellier
- d'une mise en ligne sur le site internet de la Commune : <http://www.cournonsec.fr>

Article 7 : Le présent arrêté peut être contesté devant le Tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de la décision. Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Montpellier dans le délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux.

A COURNONSEC, le 9 février 2023

Le Maire
Régine ILLAIRE

Publié le - 9 FEV. 2023

