

Daniel CAMMAL  
François ASTORG  
Guy et Monique MERIC  
Michel et Florence POUYET  
Annie MERIC et Georges INQUIMBERT  
Robert BARTHES

A Monsieur le Commissaire Enquêteur  
VALERGUES

Valergues, le 04 février 2019

Objet : Demande d'explications – parcelle A 256.

Monsieur,

Le 9 janvier 2019 nous nous sommes rencontrés à la Mairie de Valergues.

Comme vous nous l'avez conseillé, nous vous adressons ce courrier pour vous faire part de notre intérêt à faire valoir nos droits sur la demande des permis de construire de la parcelle A256.

**Cette parcelle, initialement destinée à devenir une voie de communication**, s'est en partie transformée en terrain à bâtir et donc zone pouvant être urbanisée.

Dans une lettre du 28 octobre 2018, Madame Annie Méric formulait un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Valergues à l'encontre du permis de construire n° DP03432118M0011 du 10 août 2018. Elle indiquait que les parcelles A767, A768 et A769 devenaient à terme complètement inaccessibles, 2 habitations devant être construites sur cette parcelle A256.

Depuis le 9 juillet 2018 cette parcelle est devenue constructible. Une étude de division parcellaire a été finalisée le 3 juillet 2018 et reçue à la Mairie de Valergues le 13 juillet 2018 et à la Communauté d'Agglomération le 17 juillet 2018.

Dans le dernier compte rendu de l'enquête publique concernant le projet de révision du PLU, il était noté qu'à la prochaine révision du PLU, l'extension de l'urbanisation se ferait à l'ouest dans le secteur des Lognes (PADD : plan aménagement développement durable).

Comment, dans ce cas, envisager d'accéder aux parcelles du secteur des Lognes si la parcelle A256 est d'ores et déjà urbanisée (précédemment destinée, je le rappelle, et compte tenu de sa configuration très étroite, à une voie de circulation dans le cadre du POS et des POS précédents depuis plus de 20 ans ce qui n'est pas anodin !!).

Il est également noté :

- Renforcer la cohérence urbaine du village,
- Améliorer les liaisons interquartiers,
- Conforter la qualité paysagère du village.

En fait, la Mairie de Valergues n'a pas souhaité continuer de réserver ce terrain pour une voie de desserte pour un futur quartier.

Alors, comment la Mairie de Valergues justifie-t-elle cette volte-face ?

## **Un deuxième problème sur cette parcelle A256 a vu le jour. Il s'agit de ses limites séparatives !**

En mars 1980, une fois que Mr CAMMAL Daniel a acheté son terrain, un géomètre expert Mr CASES Gérard a borné le terrain de la parcelle N° 256 Section A appartenant à Mr Marcel SAUGUET. Des bornes ont été posées sur les limites séparatives des différents terrains et des plans ont été remis aux différents propriétaires des terrains.

Mais comme la parcelle N° A256 était cultivée en vigne, afin de ne pas arracher les rangées de vignes qui étaient plantées sur les limites séparatives, le propriétaire avait demandé à Mr CAMMAL ainsi qu'aux autres propriétaires qui ont tous accepté, de bâtir leurs murs en retrait de cette limite. Du côté de Mr CAMMAL le mur a été construit avec un retrait de 0,37 mètre par rapport à la limite séparative. La borne d'origine a été retrouvée et le 03 janvier 2019, jour où le géomètre expert Mr Stéphane VALENTIN a convoqué Mr CAMMAL et Mr MERIC et BARTHES pour signer le relevé, Mr CAMMAL lui a indiqué l'erreur. Le géomètre en a pris note et a notifié sur son relevé l'existence de cette borne.

De l'autre côté du terrain A256, le côté où les propriétaires actuel sont Mr ASTORG, Mr FOUTIAUX et Mr NOSEDA, le géomètre n'a pas jugé utile de les convoquer. Mr ASTORG étant présent ce jour-là, a pris la peine de poser la question au géomètre. Ce dernier lui répondant que la limite séparative des terrains était matérialisé par les murs existants. Malheureusement, c'était sans compter que Mr CAMMAL quelques jours plus tard, a pris la peine lui de rechercher la borne et l'a retrouvée. Cette dernière n'étant pas sous le mur. Elle est bien plantée dans la terre à 0,10 mètre du mur existant comme l'indiqué sur les plans.

Cela veut donc dire plusieurs choses, à savoir que :

- Les mesures qui ont servi pour la vente d'une partie de la parcelle A256 qui est proche de la route du chemin des Lognes sont FAUSSES !
- Les 2 plans des 2 maisons qui ont été déposés et autorisés par la Mairie de Valergues sont FAUX !
- Le propriétaire de cette parcelle ne pouvait pas ne pas connaître l'existence de ces 2 retraites des murs par rapport à la limite séparative, accordés à l'époque pour lui permettre de ne pas arracher ses 2 rangées de vignes.

Depuis cette époque, ce terrain appartient à la même famille. Et c'est Mme BAÏSSET (fille SAUGUET), l'ancienne secrétaire de Mairie de Valergues qui aujourd'hui fait construire ces 2 villas, l'une au bénéfice de Mélissa JODRA sa belle-fille, l'autre au bénéfice de la Sci L'Olivier BAÏSSET. Ces 2 dépôts de permis ont été réalisés après le POS et pendant le RNU et avant le PLU, sans qu'il y ait de procès-verbal de la commission d'urbanisme de Valergues !

Au vu de ces erreurs de limites que le géomètre expert successeur de Mr CASES et de Mme BAÏSSET propriétaire du terrain qui détenaient les plans de bornage de mars 1980 ont induit en erreur les services administratifs de l'Agglomération de Mauguio, de la préfecture et de la mairie de Valergues dans les demandes du détachement parcellaire et dans la demande des permis de construire.

La largeur revendiquée sur le plan des permis de construire des 2 villas est de plus de 13 mètres alors qu'elle est bien notée sur le relevé de Mr CASES à 12,00 mètres (copie du bornage de Mr CASES de 1980 jointe).

Nous demandons donc à la Mairie de Valergues de justifier, pour ces 2 permis de construire mais aussi pour le 3ème qui est en voie d'instruction auprès de leurs services :

- de leurs validités compte tenu du fait que les mesures se révèlent aujourd'hui incorrectes ainsi que
- des copies des 2 Arrêtés des 2 permis de construire existants et
- de la copie du procès-verbal de la commission d'urbanisme de Valergues autorisant le non gel de cette parcelle en voie de communication qui de par sa conception était destinée depuis plus de 20 ans à désenclaver les parcelles mitoyennes, jusqu'alors prévu encore dans le dernier POS.

Dans tous les cas :

- si les limites séparatives ne sont pas revues,
- si ces futures constructions entraînent des gênes de voisinages, des actions en justice seront alors menées.

En espérant que vous ferez le nécessaire rapidement pour nous apporter des réponses concrètes à nos interrogations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos remerciements anticipés.

François ASTORG

Guy et Monique MERIC

Michel et Florence POUYET

Georges INQUIMBERT

Annie MERIC

Robert BARTHES

Daniel CAMMAL

COMMUNE DE VALERGUES

# BORNAGE

Parcelle N° 256 Section A

appartenant à M SAUGUET

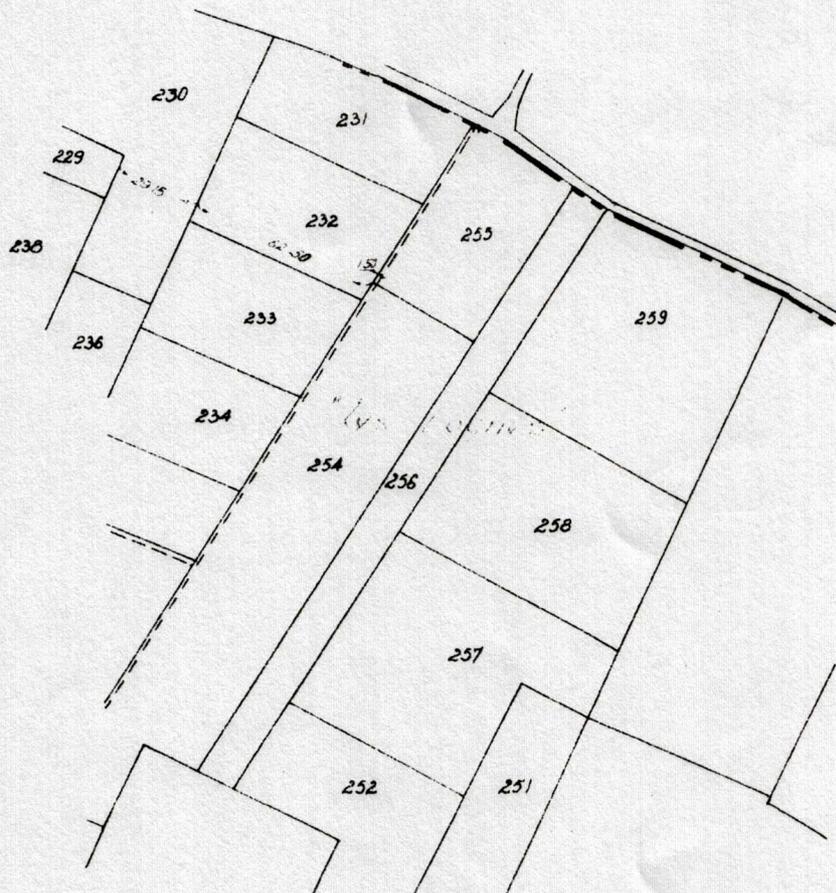
*Copie pour  
information*

Le propriétaire

Le voisin

*M. Montagnani*

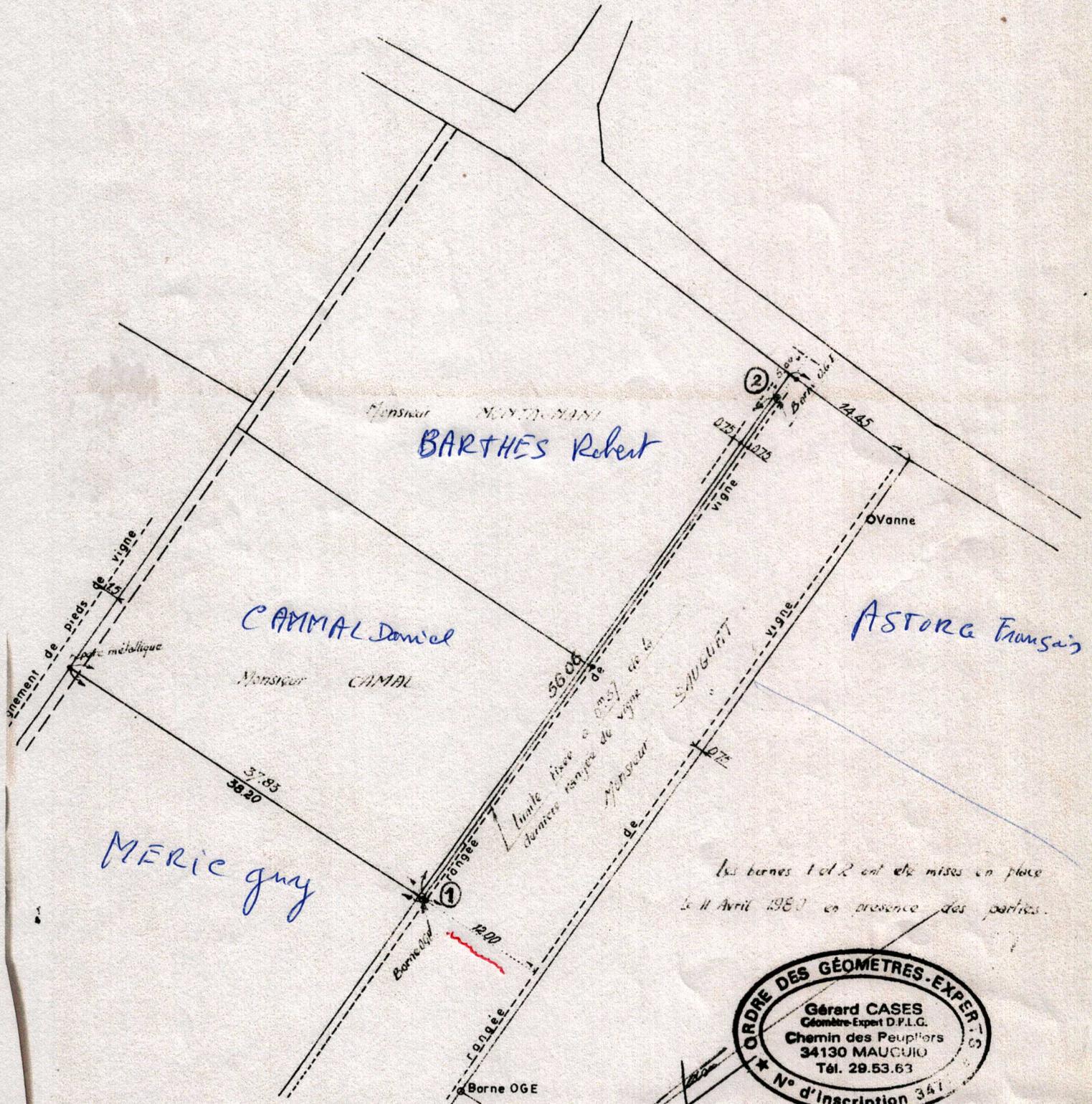
## EXTRAIT CADASTRAL



ECHELLE 1/2500

# SCHEMA DE REPERAGE

( Suivant agrandissement cadastral )



Les bornes 1 et 2 ont été mises en place le 11 Avril 1981 en présence des parties.

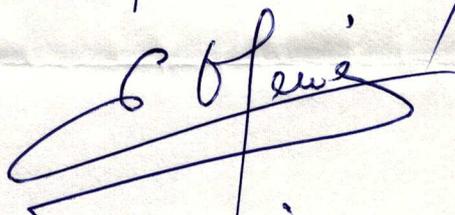
ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS  
Gérard CASES  
Géomètre-Expert D.P.L.G.  
Chemin des Peupliers  
34130 MAUGUIO  
Tél. 29.53.63  
N° d'inscription 341

Valergues le 04 02 2019

objet Procuration!

Nous soussignés Monsieur et Madame  
MERIE Guy et Monsieur BARTHES Robert  
donnent procuration à Monsieur CAMMAL  
Daniel concernant le courrier de doléances  
etabli par l'ensemble des voisins limitrophes  
contestant la construction de maisons sur  
une zone qui était initialement prévue  
pour une descente d'urbanisation B A 256  
La présente attestation est délivrée pour  
servir et valoir ce que de droit

M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> MERIE Guy

  
Merie

M<sup>r</sup> BARTHES Robert

