

Madame la Présidente,
Monsieur le Responsable Urbanisme Communauté des Communes Sud'Hérault,

Même si une erreur cadastrale « mineure », (entre 2 parcelles privés / AB 0796 et AB0725 / et un espace non-déterminé juridiquement et sur les lieux) à Cebazan, n'entraîne pas l'annulation totale d'un PLU / arrêté du Conseil d'État du 11/01/1974 – Code de l'Urbanisme / art.600-9 autorisant une annulation partielle : cette possibilité est consacrée dans la loi pour régulariser certaines « illégalités » sans invalider l'intégralité du document d'urbanisme ou de planification urbaine / JO Sénat du 07/08/2014 - page 1892 / la conservation d'un cadastre (base « notariale » du PLUi) non correspondant à la réalité des lieux, à des arpentages et à des décisions juridiques du T.G.I. est une FAUTE ADMINISTRATIVE, surtout quand l'une des parties d'un contentieux durant plus de 30 ans est une MUNICIPALITE locale.

A Cébazan le cadastre du 1956 n'a pas précisé le statut du dit « chemin » entre la rue Saint-Baulery et la RD36 entre AB272/AB273/AB274/AB275 - en effet ce passage a constitué un accès privé à ces parcelles à cause du fossé au long de la RD36 (conformement aux arpentages de M. CADILHAC, géomètre-expert exécuté lors de l'achat du terrain en 1989 et celui du 1997 de M. LUSINCHI, géomètre T.G.I. exécuté à la demande de la justice). Le T.G.I. dans son jugements du 26/03/2007 l'a attribué à AB272/AB274/AB275 à l'endroit de ces parcelles (conformement à l'arpentage contradictoire du 2002 de M. MAZAS, géomètre demandé par le T.G.I.).

L'article 1402 du Code général des impôts stipule que « les propriétaires sont tenus de faire connaître à l'administration tout changement dans leurs propriétés. Cette obligation légale forme la base de nombreuses procédures de rectification cadastrale, notamment lorsque des modifications physiques ont été apportées aux biens sans être reportées sur le plan cadastral ». Le 1 de l'article 1517 du code général des impôts (CGI) dispose que : « il est procédé, annuellement à la constatation des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties ». Dans le cadre de ces dispositions, la mise à jour du plan cadastral est effectuée par l'intermédiaire de croquis dits « croquis de conservation ». Ces documents sont confectionnés par les « géomètres-cadastreurs » lors de leurs déplacements sur le terrain.

Cette non-conformité cadastrale à Cebazan entre la Route de Cazedarnes et la Rue Saint-Baulery à été signalée à plusieurs reprises (par mails et courriers recommandés) à la Mairie de Cebazan, au S.D.I.F-Service'Cadastre-Impôts et à la Communauté des Communes Sud'Hérault (par AR1A15418112641 du 11/04/2018) et au commissaire enquêteur oralement-en registre et courrier à Cebazan lors de l'enquête publique du PLUi-2018.

Je demande une mise en conformité immédiate du cadastre à cet endroit (avec une régularisation au frais de la commune de Cebazan condamnée aux « entiers dépens » par le jugement du T.G.I. 2007 – page 5, partie perdante du contentieux judiciaire et propriétaire du AB275 et du l'espace non-défini restant entre Rue du Saint-Baulery et la RD36, sans statut juridique suite à des mises au niveau du cadastre « partielles »). Les géomètres-experts Cadilhac, Lusinschi et Mazas ont cesse entre temps leur activité et nous refusons de financer un quatrième arpentage pour corriger une faute de l'État qui dure depuis 70 ans quand il suffit tout simplement appliquer enfin les arpentages réalisés déjà et finaliser les jugements prononcés par le T.G.I. par le service Cadastre-Impôts.

Je précise que cette situation perpétuée par la Commune nous a causé des graves préjudices : l'empêchement de clôturer le terrain (provoquant ainsi plusieurs cambriolages / le dernier en novembre 2025) et surtout le refus en 1995 de construire notre espace professionnel libéral en limite nord, entre les deux voies (PC07095H0003).

JE DEMANDE UNIQUEMENT UNE RÉPONSE RÉALISABLE à COURT TERME !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Je vous prie de croire,

Madame la Présidente, Monsieur le Responsable Urbanisme Communauté des Communes Sud'Hérault,
à l'assurance de ma considération distinguée.

Dan ZAMORA, architecte DPLG (N°régional 1537 / général A30114) – urbaniste IUP / simple CITOYEN !!!!!