
PLU - observations de M. et Mme BERNIER**Tom SCHNEIDER** <ts@schneider-avocats.com>mardi 17 mars 2020 à 15:41 réceptionÀ : plu.issel@orange.fr**BERNIER - Lett obs à CommEnq...**
297 Ko

Att : M. le Commissaire-enquêteur

Cher Monsieur,

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement

Me Tom SCHNEIDER

Avocat associé spécialiste en droit public – droit de l'urbanisme

06.21.58.23.51 / ts@schneider-avocats.comwww.schneider-avocats.com**ATTENTION : NOUVELLE LIGNE FIXE 04.34.26.52.65****SCHNEIDER AVOCATS**

7 rue Baudin, 34000 MONTPELLIER

☎ **04.34.26.52.65**FAX **09.56.91.13.56**contact@schneider-avocats.com



Monsieur le Commissaire-enquêteur
Hôtel de ville
Rue de la mairie
11400 ISSEL

Montpellier, le 17 mars 2020

Par mail : plu.issel@orange.fr

Nos réf. : BERNIER / COMMUNE D'ISSEL

Vos réf. :

Objet : Observations pendant enquête publique

Cher Monsieur,

Je viens vers vous dans les intérêts de Monsieur et Madame Henri BERNIER, qui élisent domicile en mon Cabinet par les présentes et pour ses suites.

Les époux BERNIER sont propriétaires de trois parcelles acquises en 1998, dont la parcelle B 611 classée en « zone constructible secteur nord » du bourg d'ISSEL.

La parcelle B 611 située sur le lieudit « Las Hyères », a accueilli leur maison d'habitation, après obtention d'un permis de construire le 30 juin 1999 (la parcelle étant alors située en zone constructible).

Après obtention du permis de construire, la parcelle a été viabilisée depuis la place du Barry par la rue profonde ; les frais de raccordement des réseaux secs et humides (assainissement, eau, électricité et téléphone) en souterrain) ont été réglés par les époux BERNIER à hauteur de 30.000 Francs. Ces équipements sont situés devant les parcelles B 608, 609, 610 et 625.

Or, le projet de révision du POS en PLU de la commune d'ISSEL envisage de classer la parcelle B 611 en zone agricole AP interdisant la construction de lieu d'habitation.

Cette modification emporte donc une perte évidente de valeur immobilière, outre une profonde atteinte aux droits de propriété des époux BERNIER.

En l'espèce, force est de constater que le classement en zone AP est inadaptée au secteur.

En effet, la zone AP « *correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole* » (Règlement, p 52) ; les habitations sont interdites et les extensions de constructions existantes ainsi que les créations d'annexes sont limitées.

Le projet de PLU définit au surplus la zone AP comme « *Espaces agricoles - préserver le centre bourg de nuisance liées à l'activité agricole* ».

La parcelle B 611 des époux BERNIER n'est absolument pas concernée par cette situation.

Leur parcelle doit être classée en secteur UB correspondant à la « *zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune (...) secteur déjà urbanisé à vocation principal d'habitat et d'activité compatibles avec l'habitat* » (Règlement, p 32) ou en secteur UC correspondant à la « *zone urbaine périphérique peu dense de la commune (...) secteur déjà urbanisé à vocation principal d'habitat et d'activité compatibles avec l'habitat* » (Règlement, p 36).

En outre, le cœur du village d'ISSEL étant la Mairie, il apparaît inopportun de considérer qu'une telle parcelle, située à une centaine de mètres de la Mairie, se situe dans une zone non constructible alors même qu'au sud-ouest du village, de nouvelles constructions (Peynavaires 1 et 2) sont prévues.

De plus, le projet de localisation des OAP dans les zones à urbaniser pour « Las Hyères 1 et 2 » (alors que la parcelle B 611 se situe sur « Las Hyères »), énonce une volonté de « *densifier le secteur qui est au centre du bourg* ». Sont concernées par ce projet les parcelles 625, 1028, 1027 et 1026, situées à quelques mètres de la parcelle et desservies par les équipements de viabilisation qui alimentent le terrain.

Enfin, le projet de règlement du PLU (p 19) vise l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, qui dispose que « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* ».

L'incompatibilité d'une telle disposition avec un zonage agricole semble évidente dans la mesure où l'exigence d'obtention d'un permis de construire, telle que prévue à l'article L 421-1 du Code de l'urbanisme, ne saurait être satisfaite en présence d'une zone non constructible.

Bien plus que d'entraîner une perte non négligeable de valeur foncière, cette modification de zonage constitue une atteinte au droit de reconstruction en cas de démolition, et par tant, une entrave au droit de propriété des époux BERNIER.

Je vous inviterai donc à prendre en considération ces observations et de proposer en conséquence une modification du zonage vers un zonage UB ou UC davantage adapté à la configuration actuelle de la parcelle.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, mes salutations distinguées.



Tom SCHNEIDER
ts@schneider-avocats.com

7 rue Baudin – 34000 MONTPELLIER
Tel : 06.21.58.23.51 / 09.51.91.13.56
Fax : 09.56.91.13.56
contact@schneider-avocats.com
www.schneider-avocats.com



Droit public
Droit de l'urbanisme