DÉPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE D'ISSEL

ENQUÊTE PUBLIQUE

Initialement prévue du 17 février 2020 au 20 mars 2020
suspendue le 18 mars 2020 pour cause de COVID-19
reprise du 06 juillet 2020 au 10 juillet 2020

relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune d'Issel

Rapport établi par Edmond de CHIVRÉ
commissaire enquêteur

SOMMAIRE		
N °	Titre	Pages
1	Généralités	3
2	Objet de l’enquête	4
3	Cadre juridique	4
4	Différentes étapes du projet	5
5	Composition du dossier	7
6	Préparation de l’enquête	9
7	Publicité	9
8	Déroulement de l'enquête	10
9	Observations du public	11
	ANNEXES	Pagination annexes
	Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur	1
	Annexe 2 : Zones et secteurs du PLU	2
	Annexe 3 : Information du public	4
	Annexe 4 : Les différents arrêtés	12
	Annexe 5 : Certificat d'affichage et annonces légales	17
	Annexe 6 : PV de communication des observations	27
	Annexe 7 : Demande report rapport final	45
	Annexe 8 : Note en réponse du maître d'ouvrage	46

1) Généralités

La commune d'Issel est située à l'ouest du département de l'Aude en région Occitanie.

Issel fait partie du canton du Bassin Chaurien qui regroupe 22 communes et est rattaché à la communauté de communes Castelnaudary Lauragais audois composée de 43 communes, elle-même rattachée au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Lauragais qui s'étend sur les départements de l'Aude, du Tarn et de la Haute Garonne et qui regroupe 167 communes pour 103 825 habitants.

La commune est traversée par trois cours d'eau : le ruisseau de Glande, le ruisseau de l'Argentouire et le ruisseau de Bassens aussi appelé ruisseau de Richourdens.

Issel fait partie de 2 zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF), celle du Bois des Mousques de type 1 et celle de la Montagne Noire Occidentale de type 2.

Le territoire, à vocation majoritairement agricole, d'une superficie de 1766 ha est à une altitude moyenne de 230 m.

La commune s'étend sur 17,66 km² et compte 500 habitants (source INSEE 2015) avec une projection à hauteur de 640 habitants d'ici 2030. La densité est de 28,3 habitants par km².

La commune fait partie du regroupement pédagogique intercommunal Issel/Labécède Lauragais. L'enseignement de la petite section au CP à lieu à l'école d'Issel qui assure la garderie et la cantine, celui du CE1 au CM2 à l'école de Labécède Lauragais.

Il n'y a aucun commerce. Pour les produits de première nécessité les habitants vont à Saint Papoul distant de 6 km sinon ils se rendent à Castelnaudary distant de 8 km. Le trajet en voiture est compris entre 8 et 12 minutes suivant le lieu.
Il y a 4 artisans : 1 électricien, un charpentier et 2 maçons.

Trois associations sont présentes à Issel :

- l'association récréative culturelle et sportive d'Issel (ARCSI),
- l'association communale de chasse agréée (ACCA),
- l'association « La tortue » qui a pour objet le lien et le partage sous toutes ses formes, le développement culturel, l'événementiel, le développement personnel, le partage, les achats groupés.

Les atouts de la commune :

- l'agriculture : ce secteur est la principale composante économique du territoire. 9 exploitations (recensement agricole 2010) sur une superficie agricole utilisée de 626 ha. L'orientation économique principale est la culture des céréales et des porte graines,
- l'environnement : un cadre de vie et un environnement de qualité qui attirent les actifs des pôles économiques voisins. Issel est à 12 minutes de Castelnaudary et à 1 heure de Toulouse par l'autoroute. Issel fait partie des villages en circulade de l'Aude, c'est-à-dire bâti en cercle autour d'une église ou d'un château.

2) Objet de l’enquête

Cette enquête publique a pour objet le projet l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'ISSEL.

La commune dispose d'une carte communale approuvée en 1993 qui a été modifiée en 1998 et 2004.

Par délibération du 7 décembre 2015, le Conseil Municipal de la commune d’Issel a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement de la carte communale avec pour objectifs :

- retrouver une maîtrise foncière de la commune pour assurer son développement, tout en restant en conformité avec le SCOT,
- dynamiser et mettre en valeur le bourg afin notamment de permettre un retour de la population dans le cœur du bourg,
- protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti,
- assurer l’adéquation entre le développement du territoire communal et les objectifs du Grenelle de l’environnement,
- organiser l’espace communal afin de créer des lieux de vie de qualité pour toutes les tranches d’âges de la population,
- maintenir par un développement harmonieux un habitat de qualité dans le village.

3) Cadre juridique

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et R 153-8,
- Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-5
- Décret 2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et à la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Délibération du Conseil municipal d'Issel en date du 7 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Par lettre en date du 10 janvier 2020, Monsieur Roger Ourliac, maire d'Issel, demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme sur la commune d'Issel.
Par décision n° E20000003/34, en date du 24 janvier 2020, Monsieur le magistrat délégué par le président du tribunal administratif me désigne en qualité de commissaire enquêteur (annexe 1).

4) Différentes étapes du projet

Un diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les principaux enjeux du territoire de la commune d'Issel et d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au travers de différentes orientations :

- **En matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage :**
  - favoriser le développement urbain du centre bourg et des dents creuses et limiter son extension,
  - limiter la hauteur des bâtiments pour conserver l'harmonie paysagère,
  - protéger les paysages et les espaces boisés de la commune.

- **En matière d'équipement :**
  - tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux lors de la détermination des zones urbaines,
  - renforcer l'offre en service publics,
  - renforcer l'offre de loisirs.

- **En matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :**
  - limiter la consommation des espaces agricoles par une urbanisation maitrisée,
  - conserver les continuités écologiques existantes en mettant en place des règles et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux,
  - préserver les zones humides du territoire en interdisant notamment l'urbanisation à proximité.

- **En matière d'habitat :**
  - favoriser la mixité urbaine et la densité dans le respect des volumes et de l'architecture locale,
  - imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans certaines zones,
  - favoriser le renouvellement urbain en valorisant le patrimoine architectural local en mobilisant les espaces libres intra-urbains.

- **En matière de transports :**
  - intégrer des liaisons douces dans le projet communal pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics,
  - favoriser la création de parking public de stationnement pour accompagner le développement des extensions urbaines et de loisirs.

Il en résulte le zonage suivant (annexe 2) :

- Zone U de 24,84 ha qui se divise en 3 sous zones :
  - la zone UA de 2,5 ha qui correspond au tissu urbain ancien de la commune,
  - la zone UB de 17,87 ha qui correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense. Secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat,
  - La zone UC de 4,47 ha qui correspond à la zone urbaine peu dense.

- Zone 1AU de 1,9 ha qui correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. L'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Zone A de 1190,45 ha qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se divise en 2 sous zones :
  - zone A de 1026,72 ha. Y sont autorisés les exploitations agricoles, les logements lorsqu'ils sont liés au siège d'une exploitation agricole et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous certaines conditions,
  - zone AP de 153,73 ha. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, aux équipements d'intérêt collectif, les extensions des constructions existantes et la création d'annexes de construction.

- zone N de 607 ha, délimitée pour préserver les espaces à forte valeur écologique, qui se divise en 2 sous zones :
  - zone N de 606,16 ha. Y sont autorisées les constructions liées aux exploitations forestières et les constructions et installations nécessaires à des "équipements d'intérêt collectif et services publics". Par erreur la restauration est autorisée (page 61 du règlement écrit) qu'il conviendra de rectifier,
  - Zone NL de 0,84 ha qui correspond au secteur situé à l'ouest du bourg et destiné à recevoir des équipements de loisirs respectant le caractère naturel de la zone.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP 1 et 2 "Les Hyeres",
- OAP 3 "La Condomine",
- OAP 4 et 5 "Penavayre",
- OAP 6 "En Blanc".

Dès la prescription de révision du PLU un registre a été à la disposition du public en mairie, sur lequel aucune remarque n'a été inscrite.

Un questionnaire a été adressé aux propriétaires pour connaître leurs projets de changement de destination. Monsieur le maire a eu un entretien individuel avec les propriétaires.

Les informations concernant le PLU ont figuré dans plusieurs bulletins municipaux (annexe 3).

La commission municipale PLU s'est réunie le 03/05/2017, le 29/08/2017, le 18/09/2017, le 17/10/2018, le 07/02/2019.

Une réunion a eu lieu le 06 décembre 2017 avec les propriétaires fonciers concernés par la diminution des surfaces constructibles.

Une information a été faite lors de la cérémonie de présentation des vœux à la population le 14 janvier 2018 et le 06 janvier 2019.

Une réunion de présentation du projet avec les Personnes Publiques associées, a eu lieu le 6 juin 2019.

La réunion publique de présentation du projet de PLU s'est déroulée le 9 septembre 2019 à la salle polyvalente du village (annexe 3).

La concertation, dont les modalités ont été fixées par délibérations du conseil municipal du 07 décembre 2015 et du 23 septembre 2019, a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires institutionnels (personnes publiques associées).

5) Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique comprend :

- la délibération du conseil municipal du 7 décembre 2015 prescrivant l’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme,
- la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2019 arrêtant le projet de Plan Local d’Urbanisme,
- l'arrêté n° 2020/01 du 27 janvier 2020 de la commune d'Issel prescrivant l'enquête publique relative au PLU (annexe 4),
- l'arrêté n° 2020/09 du 18 mars 2020 de la commune d'Issel prescrivant la suspension de l'enquête publique relative au PLU (annexe 4),
- l'arrêté n° 2020/14 du 15 juin 2020 de la commune d'Issel prescrivant la reprise de l'enquête publique relative au PLU (annexe 4),
- l'avis d'enquête publique et l'avis de reprise de l'enquête publique,
- le registre d'enquête publique,
- le Projet d’Aménagement et de Développement Durables,
- le rapport de présentation du PLU,

- le règlement écrit, (une erreur s'est glissée page 37 il est indiqué le PLU de Les Cassés au lieu de PLU d'Issel),
- les orientations d'Aménagement et de Programmation,
- 1 plan de la commune avec un zoom de la zone urbaine sur lesquels figure le tracé des différentes zones,
- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :
    - Mission Régionale d'Autorité Environnementale : absence d'avis de la MRAE.
    - Direction générale de l'aviation civile : courrier sans avis assorti de remarques.
    - Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Aude : courrier sans avis et sans observations.
    - Service Départemental d'Incendie et de Secours : avis favorable sous réserves de l'application des prescriptions suivantes au niveau :
        - de l'accessibilité des moyens de secours,
        - de la desserte par les réseaux,
        - de la prévention des feux de forêt,
        - de la prise en compte des risques majeurs,
        - des installations classées pour la protection de l'environnement
        - de la cartographie.
    - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de l'Aude : avis favorable sous réserves :
        - que soit indiqué, pour les extensions, la prise en compte des surfaces existantes à l'approbation du PLU,
        - que le zonage du SETCAL NL soit modifié en zone U indicée.
    - Direction Départementale des territoires et de la mer : avis favorable assorti des réserves suivantes :
        - respecter le principe de modération de la consommation de l'espace de la manière suivante en instaurant un phasage qui limite dans un premier temps la surface urbanisable à la consommation d'espace des 10 dernières années puis qui autorise dans un second temps de nouvelles surfaces urbanisables sous conditions de remplissage de ces extensions,
        - améliorer la défense incendie sur les secteurs défaillants en établissant une programmation des travaux de renforcement qui peut être conduite par un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie.
    - Département de l'Aude : courrier sans avis avec remarques.
    - Réseau de Transport d'Electricité (Rte) courrier sans avis assorti de remarques.
    - Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais : avis favorable.
    - Préfecture de l'Aude : avis favorable.
- la note en réponse aux avis des PPA sur le PLU arrêté,
- les annonces légales au fur et à mesure de leur parution.

L'ensemble du dossier a été paraphé le 17 février 2020.

6) Préparation de l'enquête

En concertation avec Monsieur Ourliac, maire d'Issel, la durée de l'enquête a été fixée du 17 février au 20 mars 2020 soit 33 jours consécutifs ainsi que les dates de permanence qui auront lieu le lundi 17 février 2020 de 14h à 19 h, les vendredi 28 février 2020 et 20 mars 2020 de 9h à 12h.

Le 24 janvier 2020, une réunion a eu lieu à la Mairie d'Issel, en présence de Monsieur Ourliac, de Madame Mirassou Directrice d'études responsable secteur sud de territoire+ et de Monsieur Benoît secrétaire de mairie, au cours de laquelle le dossier d'enquête m'a été remis.

7) Publicité

Le premier avis d'enquête publique a été affiché le 31 janvier 2020 au niveau du panneau extérieur d'affichage à la mairie comme j'ai pu le constater et il y est resté pendant toute la première partie de l'enquête (annexe 5).

Le premier avis d'enquête publique est paru le 30 janvier 2020 dans l'indépendant et dans le n° 5561 de la Croix du Midi du 31 janvier au 06 février 2020 (annexe 5).

Le deuxième avis d'enquête est paru dans l'indépendant du 20 février 2020 et dans le n° 5564 du 21 février au 27 février 2020 (annexe 5).

Suite aux diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus COVID-19 et le passage en stade 3 du plan d'action gouvernemental et à la fermeture de la mairie, l'enquête publique a été suspendue par arrêté du 18 mars 2020. L'avis a été affiché sur le panneau extérieur de la mairie le même jour, par contre compte tenu des circonstances exceptionnelles, il n'a pu paraître que le 21 mars dans l'indépendant (annexe 5).

L'avis de reprise d'enquête a été affiché sur le panneau extérieur de la mairie le 19 juin 2020 comme j'ai pu le constater (annexe 5) et il est paru dans l'indépendant et le Midi Libre du 20 juin 2020 (annexe 5).

Un avis d'enquête publique format A5 était à la disposition du public à l'accueil de la mairie.

Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la mairie (annexe 5).

8) Déroulement de l’enquête

L'enquête s'est déroulée dans des conditions particulières dues aux mesures prises concernant le Covid-19. J'ai été très bien accueilli et j''ai pu obtenir tous les renseignements dont j'avais besoin auprès de Mr Ourliac et de Mr Poisson ainsi que de Mr Benoît secrétaire de mairie.

La mairie d'Issel était le siège de l’enquête ou un bureau était à ma disposition avec une grande table destinée à recevoir les plans dépliés.

L’enquête publique initialement prévue sur 33 jours consécutifs du 17 février 2020 au 20 mars 2020 a été perturbé par les mesures liées au Covid-19. Elle a eu lieu sur 35 jours non consécutifs du 17 février 2020 au 17 mars 2020 inclus et du 06 juillet 2020 au 10 juillet 2020 inclus. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences.

Il n'y a eu aucune visite lors de la permanence du 17 février 2020.

Monsieur Weidner est venu déposer une observation écrite le 24 février 2020 (observation écrite 1).

Lors de la permanence du 28 février 2020, Monsieur Bernier est venu faire une observation orale (observation orale 1) et deux personnes sont venues faire une observation écrite : Mme Voss et Mr Aribaud-Damery (observations écrites 2 et 3).

Lors de la permanence du 10 juillet 2020 deux personnes sont venues faire une observation écrite : Mme Teisseire et Mr Poisson (observations écrites 4 et 5).

Trois courriels ont été adressés sur l'adresse mail dédiée à l'enquête :

- le 17 mars courriel du cabinet Schneider Avocats pour le compte de Monsieur et Madame Henri Bernier,
- le 19 mars courriel de Monsieur Laurent Vialette et Madame Evelyne VIialette-Ratzé,
- le 20 mars courriel de Monsieur et Madame Polino.

Deux courriers ont été adressés au commissaire enquêteur :

- le 23 mars un courrier de Monsieur Coste a été déposé en mairie,
- le 12 juin un courrier recommandé de Monsieur et madame Bernier.

J'ai clôturé le registre d'enquête à l'issue de la dernière permanence, soit le 10 juillet 2020 à 12 h 00.

Le 15 juillet 2020, j'ai remis et commenté à Monsieur Henri Poisson, maire de la commune d'Issel, le procès-verbal de communication des observations écrites ou orales recueillies dans le registre d'enquête publique et des courriels et courriers adressés au commissaire enquêteur (annexe 6).

Le 4 aout j'ai reçu de la mairie une demande de report de 15 jours pour le depot du rapport final pour des raisons de fonctionnement interne (annexe 7).

Le 17 aout 2020 j'ai reçu par mail la note en réponse aux observations du public datée du 25 juillet 2020 (annexe 8).

9) Observations du public

Observation écrite 1 :

Monsieur Guillaume Weidner, 5 lotissement Penavayre 11400 Issel du 24/02/2020 :

"Je vous fais la demande pour mon terrain (parcelle A133/A135) afin qu'il soit constructible, étant en limite de la zone actuellement constructible."

Réponse du maître d'ouvrage : plusieurs observations concernent des demandes de classement en zone constructible de terres qui ne le sont pas. L'objectif du SCOT étant de réduire les espaces constructibles, ces demandes me paraissent devoir rester sans objet.

Avis du commissaire enquêteur : Ces parcelles n'étaient pas constructibles au niveau de la carte communale, n'ont pas vocation à le devenir dans le cadre du PLU. La vocation d'un PLU est de limiter la consommation de l'espace et de densifier les zones constructibles.

Observation orale 1 :

Monsieur Bernier Henri, 1chemin de Loupendut 11400 Issel du 28/02/2020 :

Propriétaire de la parcelle B611 qui était constructible et sur laquelle est édifiée sa maison, il exprime son désaccord du fait qu'elle passe en zone AP dans le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il s'inquiète, dans le cas où un sinistre détruirait l'habitation, de ne pas pouvoir reconstruire à l'identique, la zone étant devenue inconstructible.
D'autre part, il désire construire une annexe pour ranger du matériel et souhaite savoir si il doit respecter une distance de moins de 30 mètres entre le bâtiment principal et l'annexe (cf règlement écrit zone AP), ce qui, compte tenu de la grandeur de sa parcelle aurait un effet verrue. Il comptait l'implanter en bordure de parcelle cachée par une haie existante.

Réponse du maître d'ouvrage : L'observation formulée par Monsieur Bernier et son avocat me parait fondée sur une mauvaise lecture des textes et du projet de PLU : M Bernier craint de ne pas pouvoir reconstruire sa maison si elle était détruite par un sinistre en raison de la proposition de classement de son terrain en zone AP. A mon sens, en cas de sinistre, M Bernier pourrait reconstruire sa maison à l'identique ; en effet, la page 19 du projet de règlement précise que la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis par un sinistre est possible dans un délai de 10 ans.

Avis du commissaire enquêteur :

- Concernant la reconstruction à l'identique :
  extrait de la réponse à la question écrite n° 84688 de Madame Marie-Jo Zimmermann à l'Assemblée Nationale lors de la 14 ème législature parue au journal officiel du 23/02/2016 : " *le code de l'urbanisme permet la reconstruction*

à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le document d'urbanisme en dispose autrement. Ces dispositions permettent de reconstruire des bâtiments détruits ou démolis qui, régulièrement construits, ne respectent plus les dispositions d'un document d'urbanisme postérieur. Les prescriptions du plan local d'urbanisme (PLU) en cause n'interdisent pas explicitement la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition."
Le règlement écrit du projet de PLU indique que la reconstruction à l'identique est possible conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme. D'autre part il n'y a pas de plan de prévention des risques, donc la reconstruction à l'identique sera possible.

- Concernant la construction d'une annexe : il pourrait y avoir une possibilité de dérogation à la règle des 30 mètres pour les propriétaires de grandes parcelles afin d'éviter un effet verrue.

Observation écrite 2 :
Madame Voss Ella, 1 impasse Notre Dame des Champs 11400 Issel du 28/02/2020 :

"Je souhaiterai que la parcelle 541 D à la Pendule, et la 535 soient constructibles ainsi que la parcelle 551 D soit constructible dans sa totalité."

Réponse du maître d'ouvrage : avis identique à l'observation écrite n° 1

Avis du commissaire enquêteur : avis identique à l'observation écrite n° 1

Observation écrite 3 :
Monsieur Philippe Aribaud-Damery du 28/02/2020 :

"Agriculteur vivant d'une retraite agricole à taux plein de 700 €/mois depuis 4 ans, je souhaite développer un revenu complémentaire indispensable. Dans ce contexte, je suis sollicité par une société qui implante des unités photovoltaïques au sol. Je souhaiterais vivement une implantation sur quelques parcelles sises à Issel lieu-dit l'Escaragot m'appartenant. Cela concernerait les parcelles 553, 255, 251, 252, 258, 543 et mitoyennes."

Réponse du Maître d'Ouvrage : L'observation de M Aribaud n'est également pas fondée juridiquement puisque l'implantation de centrale photovoltaïque au sol en zone A, AP et N est autorisée par le projet de règlement.

Avis du commissaire enquêteur : les centrales photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 250 kWc (ce qui sera vraisemblablement le cas) sont soumises à étude d'impact, enquête publique et permis de construire.

Observation par courriel :

Courriel de 3 feuillets du cabinet Schneider Avocats du 17 mars 2020 pour le compte de Monsieur et Madame Henri Bernier :

PLU - observations de M. et Mme BERNIER

Tom SCHNEIDER <ts@schneider-avocats.com>

mardi 17 mars 2020 à 15:41 réception

À : plu.issel@orange.fr

PDF **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.com
www.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

SCHNEIDER
Avocats

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.

SELARL SCHNEIDER ASSOCIES
7 rue Baudin – 34000 MONTPELLIER
Tel : 06.21.58.23.51 / 04.34.26.52.65
Fax : 09.56.91.13.56
contact@schneider-avocats.com
www.schneider-avocats.com

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit de l'urbanisme

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

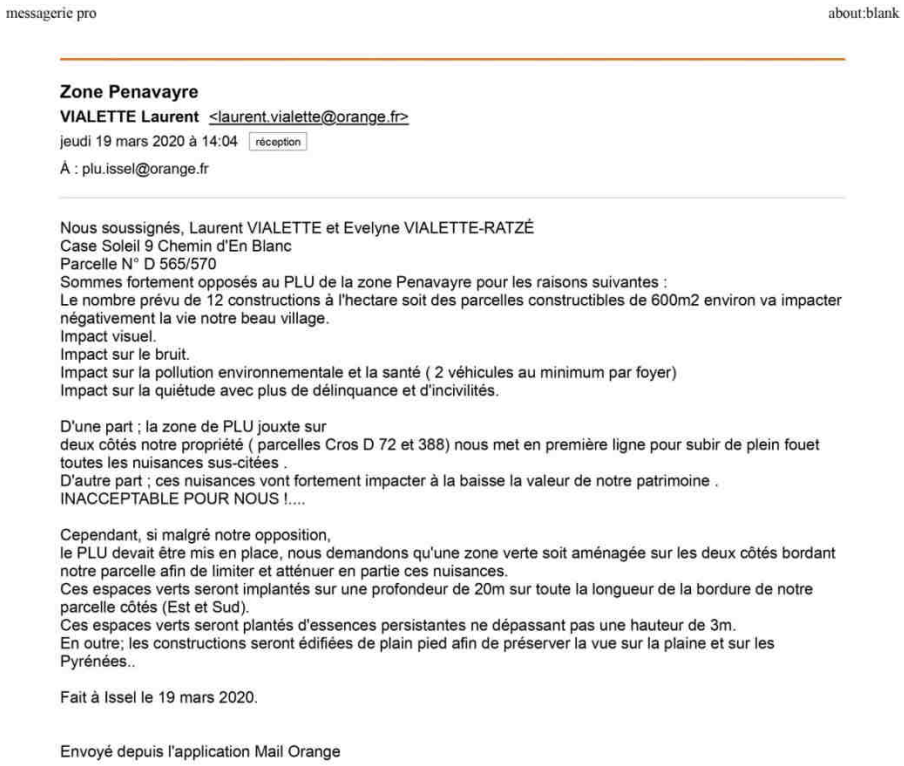
SPÉCIALISTE
Droit public
Droit de l'urbanisme

Réponse du maître d'ouvrage : avis identique à l'observation orale n° 1.

Avis du commissaire enquêteur : sur la partie reconstruction avis identique à l'observation orale n° 1.
Concernant le classement de la parcelle en zone A, le Conseil d'Etat, dans une décision rendue le 3 juin 2020, a estimé légal le classement en zone A de parcelles si celles-ci sont implantées en bordure de terres agricoles dans un secteur qui n'est pas urbanisé et si ce même classement correspond au parti d'urbanisme choisi par la commune. De même, peuvent être classées en zone agricole des parcelles situées dans le même secteur et déjà construites dès lors qu'elles présentent un potentiel économique en lien avec des activités agricoles

Observation par courriel :

Courriel d'un feuillet de Monsieur Laurent VIALETTE et Madame Evelyne VIALETTE-RATZÉ, Case Soleil 9 Chemin d'En Blanc 11400 ISSEL :



messagerie pro about:blank

Zone Penavayre
VIALETTE Laurent <laurent.vialette@orange.fr>
jeudi 19 mars 2020 à 14:04 réception
À : plu.issel@orange.fr

Nous soussignés, Laurent VIALETTE et Evelyne VIALETTE-RATZÉ
Case Soleil 9 Chemin d'En Blanc
Parcelle N° D 565/570
Sommes fortement opposés au PLU de la zone Penavayre pour les raisons suivantes :
Le nombre prévu de 12 constructions à l'hectare soit des parcelles constructibles de 600m2 environ va impacter négativement la vie notre beau village.
Impact visuel.
Impact sur le bruit.
Impact sur la pollution environnementale et la santé (2 véhicules au minimum par foyer)
Impact sur la quiétude avec plus de délinquance et d'incivilités.

D'une part ; la zone de PLU jouxte sur
deux côtés notre propriété (parcelles Cros D 72 et 388) nous met en première ligne pour subir de plein fouet toutes les nuisances sus-citées .
D'autre part ; ces nuisances vont fortement impacter à la baisse la valeur de notre patrimoine .
INACCEPTABLE POUR NOUS !....

Cependant, si malgré notre opposition,
le PLU devait être mis en place, nous demandons qu'une zone verte soit aménagée sur les deux côtés bordant notre parcelle afin de limiter et atténuer en partie ces nuisances.
Ces espaces verts seront implantés sur une profondeur de 20m sur toute la longueur de la bordure de notre parcelle côtés (Est et Sud).
Ces espaces verts seront plantés d'essences persistantes ne dépassant pas une hauteur de 3m.
En outre; les constructions seront édifiées de plain pied afin de préserver la vue sur la plaine et sur les Pyrénées..

Fait à Issel le 19 mars 2020.

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Réponse du maître d'ouvrage : M et Mme Vialette demandent que des contraintes d'aménagement soient prévues dans la parcelle qui jouxte leur propriété pour en limiter le préjudice qui résulteraient de la densification des nouvelles constructions, notamment sur les nuisances sonores et les obstacles à la vue sur la plaine et les Pyrénées. La densification des projets d'urbanisation est un des objectifs du SCOT du Pays Lauragais qui s'impose à la rédaction du PLU. Les secteurs cités sont soumis à Orientations d'aménagement et de programmation, les orientations doivent permettre une meilleure insertion des nouvelles constructions au sein de l'urbanisation existante. La densification des parcelles peut conduire les opérateurs à prévoir des habitations en R+1. Des aménagements notamment paysagers seront effectués.

Avis du commissaire enquêteur : La densité retenue est en cohérence avec le SCOT du Pays Lauragais.
Il semble que les citadins qui souhaitent venir s'installer en résidence principale en milieu rural recherchent des parcelles plus grandes que celles proposées dans les lotissements en ville. Une densité d'habitation de 10 logements hectares serait cohérente.

Observation par courriel:

Courriel de 3 feuillets de Monsieur et Madame Polino du 20 mars 2020 :

PLU Issel

Riccardo Polino <polinori@gmail.com>

vendredi 20 mars 2020 à 11:31 réception

À : plu.issel@orange.fr

commentaires Polino PLU.pdf
671 Ko

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Veuillez trouver en pièce jointe nos observations sur le projet de PLU de la Commune d'Issel.
Nous avons été informés de la suspension de l'enquête publique en raison de la situation actuelle.
Nous espérons que nos remarques seront quand même prises en compte; une copie sera déposée néanmoins à la Mairie dès que l'enquête reprendra.
Veuillez agréer, Monsieur, nos sincères salutations.
M. et Mme R. et N. Polino

A Monsieur le Commissaire Enquêteur

c/o Mairie d'Issel

A la lecture des documents (Rapport de présentation = RP, Orientation d'Aménagement et Programmation = OAP, Projet d'Aménagement et de Programmation Durables PADD, Règlement écrit = RE) du PLU de la Commune d'Issel soumis à enquête publique, il apparait de nombreuses incohérences dans le texte et dans les chiffres avancés qui nous amènent à douter du sérieux avec lequel le projet a été établi.

Ci-dessous nous vous soumettons quelques exemples parmi les plus choquants.

Erreurs grossières dans les descriptions de la commune :

- RP, page 6 - Risques liés aux crues de l'**Hers mort** (rivière qui se trouve à au moins 15 km à vol d'oiseau vers le sud-ouest et qui appartient au bassin versant de la Garonne) ;
- RP, page 83 - Photo de ripisylve de la rivière du **Jammas** (affluent de gauche de l'Hers mort ; encore plus loin) ;
- RP, page 37 - La commune est appelée « **Les Casses** », commune située 12 Km vers l'ouest ;
- RP, page 67 - Géologie : la description de la géologie correspond à des terrains qui affleurent abondamment dans la Piège ou sur les collines qui vont de Montferrand à Saint Félix de Lauragais . Si on se rapporte à la description du Rapport : 1- il n'y a pas de roches marneuses ou calcaires sur le territoire de la commune ; 2 – l'âge des roches sédimentaires n'est pas Oligocène (23 – 33 MA) mais Eocène moyen (40 - 45 MA) ; 3 - les roches indiquées en rouge et bleu sur la carte sont des roches métamorphiques (gneiss, micaschistes et granites) d'âge pré-carbonifère (>350 MA). Mais ce qui est grave est le fait d'avoir complétement négligé la présence d'une couche d'argile qui traverse la commune du nord-ouest au sud-est (en jaune sur la carte). Cette couche peut avoir des conséquences lourdes sur les aléas de gonflement et retrait des sols. Voir la figure de la page 95 du RP, où cet aspect est complétement négligé.

Incohérences dans la rédaction :

- coquilles et fautes d'orthographe rendent certaines phrases incompréhensibles ;
- un usage maladroit du « copier-coller » provoque des répétitions trompeuses. Un exemple pour tous : RP, page 63 au chapitre « Catégories d'emplois » trois paragraphes sont répétés deux fois avec des chiffres différents (**87%** ou **78,7%** des actifs, **168** ou **167** personnes, **8** ou **4** emplois aidés) ;
- OAP – Le sommaire ne correspond pas aux points développés plus loin ;

Incohérences dans les données

- L'objectif de population à atteindre pour 2030 est tantôt de **610** personnes (RP, page 37), tantôt de **640** (PADD, page 4) ;
- RP, page 42 : pour « l'augmentation de la consommation d'énergie » « *Le projet communal envisage l'apport d'environ **80** habitants ... »* alors que pour « l'augmentation des déchets ménagers » *« Le projet communal envisage l'apport de **150** nouveaux habitants ... »* ;
- Les données utilisées pour avancer le chiffre de **1,6%** de prévision d'augmentation annuelle de la population en extrapolant la période **2010-2015** (RP, page 15 et RP page 54) n'ont pas l'air de correspondre aux données INSEE qui donnent un chiffre de **0,5**% pour la période **2011-2016** (voir données publiques INSEE). Ceci a une forte implication sur le nombre de logements supplémentaires à prévoir à l'horizon 2030, et donc sur la surface urbanisable.

DULCIS IN FUNDO

- RP, page 43 – Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats :

> .....
> Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :
> - *être pertinent (refléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif ;*
> - *être clair et facile à interpréter ;*
> - *être précis (grandeur précise et vérifiable) ;*
> - *être fiable (possibilité de comparaisons) ;*
> - *être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision).*

- RP, page 44 -

Thématiques	Indicateurs de suivi	Couverture géographique	Fréquence de suivi	Source
Protection des paysages	Mise en œuvre de l'article 13 du règlement du PLU et des OAP dans les autorisations d'urbanisme	Ensemble du territoire communal	Annuelle	La commune

- RP, page 45 -

Or, ni dans le Règlement, ni dans l'OAP nous ne trouvons trace d'un article 13 (sans doute correspondant aux anciennes règles de rédaction des PLU modifiées par un décret de 2015).

Au vu de ces multiples incohérences, nous nous posons la question de la validité du reste du document, qui aura force de loi pour le devenir de la commune et de ses habitants, et nous demandons donc une vérification officielle des textes présentés.

Issel, le 20 mars 2020

Nicole Dufrien-Polino - *Ingénieur agronome*

Riccardo Polino – *Retraité, Géologue/Directeur de recherche*

Réponse du maître d'ouvrage : Les observations de M Polino restent purement formelles et ne suscitent donc aucun commentaire de fond de ma part.

Avis du commissaire enquêteur : Il conviendra de corriger les inexactitudes qui pourraient figurer dans les documents règlementaires.

Observation par courrier:

Courrier de 6 feuillets dont une recto verso de Monsieur Coste Pierre déposé en mairie le 23/03/2020 :

REFLEXIONS DE

MR. COSTE Pierre — 1) Ancien conseiller 2) Exploitant Agricole retraité 3) Doyen des Isselois

au sujet de la Carte Communale actuelle.

Il est à remarquer plusieurs actions positives ou négatives sur le changement des terrains constructibles d'ISSEL.

Si l'on regarde l'ensemble des terrains constructibles pour un gros pourcentage ils sont détenus par la famille BOUSQUET/COSTE qui au fil des années a contribué à l'agrandissement d'ISSEL en vendant des terrains à bâtir et construisant un LOTISSEMENT (Lotissement A MAURY) de 5 parcelles toutes vendues en Février 2020. (avec accord de la Mairie pour devier l'eau communale et de Cô d'en Jean, qui traversaient les trois terrains du lotissement.) ?

1 MAISON — D'autre part sur les terrains des Hyères il a été vendu plusieurs parcelles et des réunies de la famille RAVI/AV FAMILLE COSTE/BOUSQUET pour implanter une grande maison pour la famille ORECCHIA/GAULON avec 5 enfants.

Les deux autres terrains constructibles appartiennent aussi à la famille COSTE/BOUSQUET et sont propriétaire Mme COSTE Marie-Claude (HERITIERE) B 1028 terrain de 5400 m2 qui doit être partagés en 5 parcelles en

. 1 .

construisant d'une part une voirie pour desservir les habitations !!

Mr COSTE Pierre ayant pris en l'alimentation en eau et le tout à l'égout sur la rue profonde, l'électricité étant déjà sur place

je reviens sur la voirie : il faudra installer sur le terrain (au milieu) une route desservant les habitations prévues par une Société payée par la Mairie d'ISSEL nous imposant le nombre de maisons, ainsi que la voirie alors qu'une conduite d'eau alimentant VILLEPINTE passe près de la rue profonde (qui empêchera toute construction sur le premier terrain !!? –

En ce qui concerne le 2e terrain constructible il appartient à mon fils gérant de la SCEA qui habite la propriété de LACPLANES route des CROZES – OU DE ST PAPOUL –

Si l'on en croit cette fameuse Société déléguée par la Mairie, il devrait construire 3 maisons, et aussi faire une voirie pour permettre la desserte des trois maisons, ainsi l'eau, le tout à l'égout et l'électricité venant de la rue Profonde.

Pour en finir avec les Hyères nous avons un autre terrain qui arrive sur la route du Breil et dessert Mr MEGHRAOUI et Mr DADOUN. –

MR GREFFIER de CASTELNAUDARY Président

de la communauté des communes ne veut pas

installer l'eau courante alors que deux

conduites passent sur la route menant d'une

part chez M et Mme MECHRAOUI et d'autre

part chez MR et Mme DADOUN qui a été

subventionné par la MAIRIE d'ISSEL par

moitié et que ~~[illegible]~~ la MAIRIE sur son

dernier bulletin doit installer l'eau

pour la construction de douches et wc au TENNIS ???

Que dit dans ses textes l'URBANISME

des villages en ce qui concerne les PLU ?

Vous avez la réponse !!!

En ce qui concerne les autres terrains

constructibles je vais vous détailler ce qui

a été déjà vendu par la famille COSTE/BOUSQUET

1) EN BLANC

2 terrains de 1.700 m²

2 MAISONS à l'entrée du village,

2 constructions construites

et l'eau a été amenée grace à

MR CHONREAP qui a permis

de se brancher sur sa conduite -

2 MAISONS 2) L'HORTE à l'entrée du village coté PEYRENS

2 TERRAINS VENDUS

1) le 1er terrain par Mme COSTE M. CLAUDE (HERITIE

avec eau, l'electricité et le TOUT A L'EGOUT

1 MAISON une partie du terrain a été ~~vendu~~ échangé avec la MAIRIE D'ISSEL pour agrandir la route des LAGUNES et permettre au terrain le passage des égouts, de l'eau et l'electricité

2) le 2e terrain a construire de 1700 M2 a été vendu a un couple de jeune

1 MAISON qui a construit une maison avec eau, tout a l'égout et electricité, déjà la place par MR. CASTE Pierre.

3) LA BOURDETTE sur la route de ST. PAPOUL à la sortie d'ISSEL

TERRAIN constructible de B 253 environ 3.200 m2

1 MAISON avec l'eau et l'electricité

MAISON de Mme et Mr BONNEL

4) POUR MEMOIRE LA CONDOMINE 15.000 M2

depuis la carte communale D'ISSEL pas de voirie, de tout a l'égout, alors que du côté du village des ~~maisons~~ terrains appartenant à Mme THURIOS Martine et Mr THURIOS Daniel ~~et~~ plusieurs maisons ont été construites et que la Mairie n'a pas ouvert une route de 50 mètres pour desservir notre terrain de la CONDOMINE

5) Toujours à la CONDOMINE

1) Vente à la MAIRIE d'ISSEL d'un terrain permettant de construire le CHATEAU D'EAU

1 MAISON 2) Vente à Mr et Mme RIMBERT parcelle de terrain et ruines de maison ancienne

SUITE

LA COMBOULINE

1 MAISON — 1 MAISON CONSTRUITE

LE VILLAGE -

Vente à Mr MEARE

Terrain constructible de 75 m2

1 MAISON — Construction par Mr MEARE d'une MAISON avec GARAGE

RECAPITULATION

TOTAL DES MAISONS CONSTRUITES

13 MAISONS + 1 CHATEAU D'EAU

TOTAL DES MAISONS A CONSTRUIRE

10 MAISONS aux Hyerabasses

23 familles + enfants ?

Récapitulation des MAISONS
DEJA ~~CONS...~~ CONSTRUITES

1 les Hyères GALLONI

5 A MANRY 5 TERRAINS

1 VILLAGE MERARA.

2 EN BLANCI

2 L'HORTE

1 LA BOURDETTE BONNET

LA CONDOMINE
1
Chuteur 1 RIMBERT + (LE CHATEAU D'EAU)

13+1 MAISONS A CONSTRUIRE

2 les Hyères Coté TENNIS

8 les Hyères Coté Rue profonde

10

T S V P →

DERNIERES REMARQUES

Il est envisagé par la MAIRIE de mettre sur la nouvelle carte communale (PLU) des terrains appartenant à des personnes d'ISSEL. qui ne veulent pas VENDRE !

Pour Quoi doit on enlever de notre Carte des terrains constructibles qui font partie d'un ensemble conforme et homogène ?

N/B. MR COSTE Pierre 97 ans.

est un dernier survivant de la 1er ARMEE FRANCAISE a avoir participé à la libération de la 1) CORSE. 2) Campagne d'ITALIE. 3) Débarquement en PROVENCE en 1944 4) Libération de la FRANCE - ALLEMAGNE AUTRICHE - 4) INDOCHINE 1951/1954 - 5) ALGERIE 1960/1962.

Réponse du maître d'ouvrage : néant

Avis du commissaire enquêteur : les réflexions de Monsieur Coste ne remettent pas en cause le projet de PLU.

Observation par courrier:

Courrier recommandé du 12/06/2020 de 1 feuillet recto verso de Monsieur Henri Bernier :

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

Issel, le 12 juin 2020

Objet : Observation pendant enquête publique PLU ISSEL
Recommandé avec AR
Copie pour information à M. le Maire d'ISSEL

La présente lettre fait suite au projet de révision du POS en PLU de la commune d'ISSEL présenté le 27 janvier 2020 par arrêté municipal objet de mes questions lors de notre rencontre en mairie le 28 février 2020...

Nous avons été invités à formuler notre avis quant aux conséquences de cette révision sur notre unité foncière avant la date de fermeture de l'enquête publique (suspendue pour l'instant).

Veuillez donc trouver ci-après nos observations :

Notre unité foncière, acquise en 1998, se compose de 3 parcelles, dont la parcelle B 611, située sur le lieudit « Las Hyères », sur laquelle nous avons édifié notre maison après obtention d'un permis de construire le 30 juin 1999, la parcelle étant alors située en zone constructible.

Suite à l'obtention du permis de construire, la parcelle a été viabilisée depuis la place du Barry par la rue profonde, sachant que nous avons participé aux frais de raccordement en eau, électricité, téléphone et tout à l'égout (le tout en souterrain) à hauteur de 30.000 Francs.

Ces équipements sont situés devant les parcelles 625, 608, 609 et 610. Un projet d'aménagement de lotissement est prévu sur les parcelles 625 et 608. Cette dernière est devenue : 1028,1027 et 1026.

Jusqu'à ce jour, notre parcelle B 611 figurait dans la *zone constructible secteur nord* du bourg d'ISSEL.

Le présent projet envisage un passage de cette parcelle en *zone AP**, *zone agricole interdisant la construction de lieu d'habitation.

Cette modification emporte donc une perte évidente de valeur pour notre unité foncière, et porte une profonde atteinte à nos droits de propriété.

De plus, il semble que la zone AP soit particulièrement inadaptée à une parcelle telle que la nôtre.

En effet, la zone AP selon le règlement proposé précise en page 52 et suivantes qu'elle « correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole » et les destinations d'habitation sont interdites et où les extensions des constructions existantes et les créations d'annexes sont limitées.

En page 14 du rapport de présentation la nomenclature du PLU définit la zone AP comme « Espaces agricoles -préserver le centre bourg de nuisance liées à l'activité agricole », *notre parcelle n'est pas concernée par cette situation.*

De par ces constatations, il semble évident que notre parcelle devrait être située 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 » (page 32 du projet de règlement) ou en *secteur UC* qui correspond 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 » (page 36 du projet de règlement).

Ajoutons à cela un point non-négligeable. Le cœur d'un village tel qu'ISSEL étant la Mairie, il semblerait inopportun de considérer qu'une parcelle telle que la nôtre (parcelle B 611), située à une centaine de mètres de la Mairie, se situe dans une zone non-constructible, alors même qu'au bout du village, côté sud-ouest, 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 » (notre parcelle 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 notre parcelle et *desservies par les équipements de viabilisation qui alimentent notre terrain. *

Enfin, le projet de règlement, en page 19, vise l'article L111-15 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 AP semble évidente, *dans la mesure où l'exigence d'obtention d'un permis de construire, telle que prévue à l'article L421-1 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 pour notre unité foncière, cette modification de zonage constitue une atteinte au droit de reconstruction en cas de démolition, et par tant, une entrave à notre droit de propriété.

Vous remerciant de bien vouloir prendre en compte ces observations dans votre rapport d'enquête publique,

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Henri et Marie-France BERNIER
1 chemin de Loupendut
11400 ISSEL

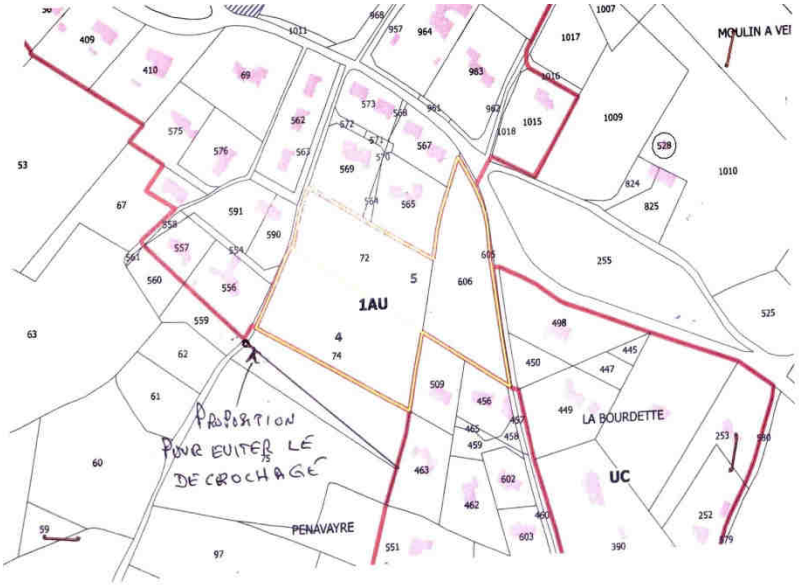
Réponse du maître d'ouvrage : identique à l'observation orale 1.

Avis du commissaire enquêteur : concernant la reconstruction à l'identique avis identique à l'observation orale 1. Concernant le classement en zone A avis identique au courriel du 17 mars 2020.

Observation écrite 4 :

Madame Elisabeth Teisseire, 1 rue de la Bastide 11450 ISSEL :

- *" Je déplore que la parcelle 151 située en bordure de la route contournant le village soit déclassée zone non constructible) alors que toutes les autres parcelles contigües restent constructibles.*
- *Parcelle 74 en partie déclassée. Si je comprends que partie de cette parcelle soit en partie déclassée je ne comprends pas la découpe qui effectue un décrochage, le découpage est très défavorable. Le plus logique serait que la découpe aligne sur la limite des parcelles 64 et 65 (et nouveau n° 556/559). La meilleure solution serait de garder la parcelle 74 dans son intégralité évidemment. (voir plan joint)."*



Réponse du maître d'ouvrage : Je n'ai aucun commentaire sur les deux observations de Mme Teisseire qui concernent la cohérence des limites des zones constructibles.

Avis du commissaire enquêteur : concernant les 2 parcelles : la vocation d'un PLU est de limiter la consommation de l'espace et de densifier les zones constructibles.

Observation écrite 5 :

Monsieur Jean Poisson

"Je possède la parcelle 768 : Mariou. La partie habitable, construite sans fondations sur des gravats menace ruine. Les murs crevés de larges lézardes se désolidarisent.
Mon projet est de raser cette partie insalubre et de construire, sans bouger les murs, une habitation au niveau de la grange, bâtiment en continuité de l'habitation actuelle et bâtie sur du roc, toujours sur la parcelle 768."

Réponse du maître d'ouvrage : l’inquiétude de M Jean Poisson ne me parait pas fondée puisque la parcelle concernée se situe en zone A du projet de PLU au sein de laquelle les propriétaires ont la possibilité de créer des extensions de logements existants et des annexes liées à ces habitations ; une démolition reconstruction est donc envisageable dans le respect des conditions réglementaires.

Avis du commissaire enquêteur : avis identique à la réponse du maître d'ouvrage.

_____