

ALBEROLA Frédéric  
BEAULIEU Vanessa  
23 chemin de riou naou  
31590 SAINT MARCEL PAULEL  
[f.alberola@systhermic.fr](mailto:f.alberola@systhermic.fr)  
06 85 92 50 54

Le 06 mars 2020,

Monsieur Le Commissaire Enquêteur

Objet : Parcelle n° ZI 48 Lot A

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous solliciter au sujet de la parcelle n° ZI 48 lot A située sur la commune de SAINT MARCEL PAULEL. En effet, cette parcelle fait l'objet d'un projet de construction. A ce titre, elle a déjà fait face à deux refus de permis de construire.

Un premier refus a été notifié le 18 avril 2019 et un deuxième refus le 10 février 2020.

Historique de cette parcelle :

- Lors de la modification du PLU dans le courant de l'année 2003, trois parcelles appartenant à la famille Mengual sont passées en zone Uc.  
La famille Mengual nous a vendu une de ces parcelles (Parcelle 47 de 3500m<sup>2</sup>). L'acte de vente notarial mentionne bien que nous avons acheté 3500m<sup>2</sup> de terrain à bâtir.  
Toutefois (à cause d'une mauvaise coordination entre la mairie et le géomètre des Mengual ?), une partie de notre terrain se trouve en zone agricole et par contre une partie de la Zone Uc déborde de notre terrain.  
C'est une erreur de tracé. Nous avons acheté 3500m<sup>2</sup> en zone Uc et nous nous retrouvons avec une partie de notre terrain en zone agricole et avec en plus un morceau de terrain qui reste constructible en bordure de notre terrain.

Cette erreur de tracé a des conséquences car rien n'a été prévu pour accueillir une construction sur cette parcelle. Nous souhaitons vous en faire part ci-dessous :

- Les aménagements nécessaires pour accueillir une construction sont inexistants :
  - La parcelle n'est pas bordée de fossé. L'évacuation des réseaux d'assainissement et des réseaux d'eau pluviale n'est donc pas possible.
  - Le réseau eau froide est à 50ml ce qui entrainera des travaux importants sur les abords et en traversée de chaussée pour amener l'eau froide jusqu'à la parcelle.
- Afin de « créer » un terrain présentable, Le vendeur vend avec la parcelle en zone Uc, une parcelle d'environ 1100m<sup>2</sup> agricole. Ce qui signifie que cette parcelle agricole sera utilisée

comme jardin d'agrément. Elle ne sera plus cultivée et n'aura plus une vocation agricole contrairement à la destination définie dans le PLU.

De plus, ce changement de destination s'inscrit en contradiction avec le plan biodiversité de juillet 2018 qui fixe comme objectif d'atteindre « zéro artificialisation des sols ».

- Le chemin de riou naou est un chemin communal étroit sur lequel circule des engins agricoles et il n'est pas adapté à une circulation dense. Cela pose des problèmes de sécurité importants (notamment pour les collégiens qui remontent le chemin à pied).

A ce titre, les riverains du Hameau de riou naou ont créé un Collectif en mars 2018 afin de faire part à la Mairie de SAINT MARCEL PAULEL et à la CTE de communes de leurs inquiétudes devant la multiplication des constructions.

Le collectif est toujours en attente de réponses de la CTE de communes pour la sécurisation du chemin.

Pour les raisons ci-dessus, je vous sollicite afin que cette parcelle « n° ZI 48 Lot A » repasse en zone agricole. En effet, son existence ne résulte que d'une erreur de tracé à nos dépens. Ce terrain n'est pas viabilisable à moins d'engager des travaux importants, ce qui a déjà entraîné deux refus de permis de construire.

La commune avait engagé les travaux de viabilisation des parcelles constructibles suite au passage en zone Uc de parcelles lors de la modification de PLU de 2003.

Cette parcelle n'a pas bénéficié des aménagements pour la rendre viabilisable car elle n'aurait jamais dû exister sans cette erreur de tracé.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre demande et nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Bien cordialement

ALBEROLA Frédéric et BEAULIEU Vanessa

