
Enquete publique PLU Hirel parcelle F-13

dominique leroy

samedi 12 septembre 2020 à 11:31 réception

À : pluhirel-enquetepublique@orange.fr

 **reponse enquete publique Hir...**
3 Mo

A l'attention du Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

N'ayant malheureusement pas la possibilité de me déplacer pour échanger avec vous lors d'une permanence à la Mairie, je ne puis participer à l'enquête publique qu'à distance, C'est donc par la pièce-jointe que je vous soumetts mes observation et requetes concernant la parcelle N°F-13 située à la Quesmière..

Je vous remercie pour l'attention que vous voudrez bien y porter.

Dominique Leroy



Garanti sans virus. www.avg.com

"à l'attention du commissaire-enquêteur"

Dominique Leroy
19 bis rue Pajol Paris 75018
06 42 24 69 36 domd hirell@hotmail.fr

Ermont, le 11 septembre 2020

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

N'ayant malheureusement pas la possibilité de me déplacer pour échanger avec vous lors d'une permanence à la mairie, je ne puis participer à l'enquête publique qu'à distance.

C'est donc par mail que je me permets d'attirer votre attention sur la parcelle N°F-13 située à la Quesmière.

Elle est en ZUE, dans le PLU actuel, entièrement constructible car intégralement comprise dans le périmètre urbain, plan ci-joint (*Annexe 1*). La limite naturelle du jardin cultivé marquée par un fossé arboré, au sud du terrain, relie en ligne droite la limitation des espaces construits.

Dans le projet de PLU, le périmètre urbain a été redessiné, créant une dent creuse qui n'a rien de naturelle, c'est une partie du jardin. Ainsi, est artificiellement redécoupé, à l'intérieur du terrain, une zone de 0,17 hectares sur 0,45 hectares, classée « zone d'extension » *OAP DC 2018-09-11 HIREL plan ci-joint (Annexe 2)*

La mairie m'informe que ses objectifs de construction doivent être revus à la baisse sur demande des services de l'État et que ce terrain pourrait être rendu inconstructible.

Je ne comprends pas ce qui justifierait cette décision de déclassement qui porte gravement atteinte à un particulier sans bénéfice aucun pour la collectivité, voire nuisible et contraire aux objectifs affichés.

A ma connaissance, ce terrain répond à toutes les normes de constructibilité :

- entre deux entrées de bourg : une entrée de bourg sud, sur la départementale D75 reliant Hirel à La Fresnais, et une entrée nord, sur la route de la côte.
- à 50m de la route de la côte et du littoral
- à 50m de l'arrêt de bus 14 reliant la gare de La Fresnais à la gare St Malo
- intégralement incluse dans un espace construit, seule la limite sud fixée par un fossé arboré marquant la limite de la zone agricole, n'est pas bordée d'habitations.
- faisant la jonction entre deux parties de la commune, le bourg d'Hirel et le lieu-dit Les grands Chemins permettant ainsi un profil urbain harmonieux.
- longée sur toute sa longueur, par la départementale D 75 (pas de problème de voirie ou de viabilisation)
- 4500m² de terrain offrant, laissé dans son intégralité, un potentiel de lotissement

de 10 maisons en retenant les objectifs de 22 maisons à l'hectare préconisés

- risque immersion : le PPRSM Hirel déclare le terrain constructible

Suite au décès de son occupante, les héritiers vont mettre en vente le terrain.
Une décision de déclassement entraînerait de nombreuses conséquences.

Pour le particulier :

- perte de la valeur du terrain, soit $1700\text{m}^2 * 87\text{€} = 147\,900\text{€}$ (prix le plus bas du m^2 à Hirel, Ouest-France immo)

- perte de la valeur du bâti, le dégagement Sud se trouvant restreint

- difficulté de vendre dans ces conditions,

- limitation voir impossibilité de parcelliser ou de lotir

Pour la commune :

- perte d'un gisement foncier de qualité reconnu dans le diagnostic du Cabinet Quarta et dans l'OAP 7 rue de la Quesmière (*Annexe 3*)

- perte d'un potentiel de 4500m^2 de lotissements (10 maisons)

- risque de voir se développer une friche peu ou mal entretenue en plein centre de La Quesmière auquel s'ajoute le risque d'une utilisation détournée du terrain par des tiers. (Vu le prix du terrain agricole (35 cents le m^2), garder ce terrain comme point de chute pour les vacances, en attendant le probable développement urbain de La Quesmière, serait, pour nous, la solution la plus profitable.)

- risque d'avoir à gérer un recours par les actuels ou futurs propriétaires. NB : j'ai dit à la mairie que je privilégierais, en cas de recours, la conciliation en faisant appel au Conciliateur de la République.

Cela semble contraire aux objectifs de densification et de développement des capacités de logement de la commune et sans rapport avec l'objectif des services de l'État de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Ce n'est ni un espace naturel ni un espace agricole. Maintenu en l'état sans occupant à l'année, cela ne peut faire qu'une friche.

La mairie m'a aimablement tenu informée et m'a indiqué que des arbitrages étaient en cours pour les zones déclarées en extension urbaines.

J'ai pu constater sur le plan des gisement fonciers identifié sur le bourg d'Hirel au projet du PLU arrêté (*annexe 4*) que la parcelle n'a pas été retenue mais rejetée hors du périmètre urbain.

Malgré les réels et très aimables efforts d'explications de la secrétaire de mairie, j'avoue ne toujours pas comprendre pourquoi une partie du jardin est considéré en extension urbaine alors qu'il s'agit de décider d'une réduction. Cette parcelle fait partie d'un seul et même terrain inclus dans le périmètre urbain, il suffit de l'y laisser.

Il m'est encore plus incompréhensible que dans un objectif de densification, on

rende inconstructible des terrains parfaitement viables, situés en zone touristique qui n'ont rien de naturel (c'est un jardin cultivé) et qui n'étaient pas et ne retourneront jamais dans le domaine agricole, vu le prix des terres agricoles.

Je demande donc, en premier lieu :

- que la parcelle soit maintenue en Zone Urbaine et gardée constructible comme elle l'est dans le PLU actuel.

Si les contraintes légales et réglementaires d'urbanisme que j'ignore ne le permettent pas et imposent le classement d'une partie du terrain en zone « d'extension », je demande à ce qu'il soit maintenu constructible pour en permettre le lotissement ou la vente en parcelles.

Il lui ai reconnu un potentiel de 3 maisons. Dans son diagnostic, le Cabinet Quarta lui en reconnaissait 5. Le terrain dans son ensemble, redécoupé plus librement, en laisse beaucoup plus. 4500M², c'est potentiellement 10 maisons (ce qui serait le plus rentable pour nous).

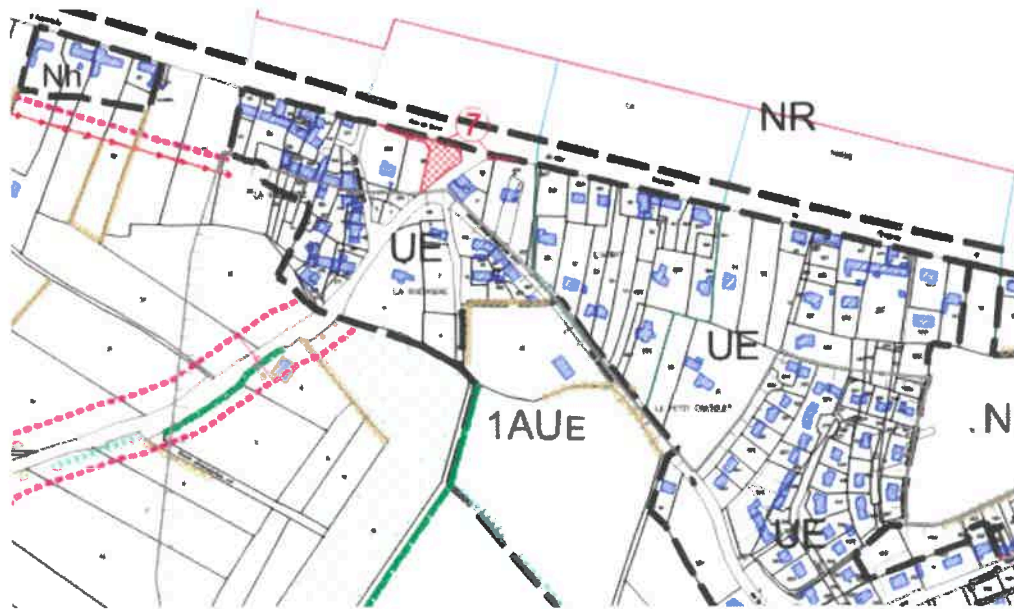
Le terrain va être en vente dès que la succession sera liquidée. Nous étudions les différentes hypothèses et sommes prêts à accepter les conditions répondant au mieux aux intérêts de la commune. Encore faut-il qu'on nous en laisse la possibilité.

Vous remerciant de votre attention

Dominique Leroy

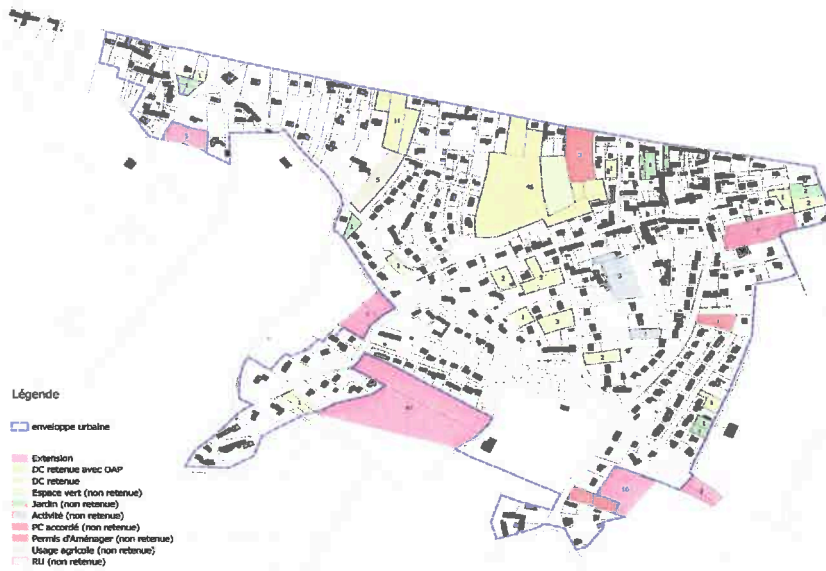
Annexe 1

Zonage ancien PLU arrêté le 10/07/2008



Annexe 2

DC 2018-09-11 – HIREL



Annexe 3

HIREL - Révision du PLU – OAP 7 Rue de la Quesmière

Superficie du site de l'OAP : 0,17 ha



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les éléments de paysage (haies bocagères) seront préservés et mis en valeur. Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale globale de 19 logements par ha sera respectée, soit environ 3 logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement

des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Les éléments de paysage (haies bocagères) présents sur les abords Ouest et Sud du site seront préservés et mis en valeur.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot

Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera directement depuis la rue de La Quesmière.

Annexe 4

Gisements fonciers identifiés sur le bourg d'Hirel au projet de PLU arrêté

BOURG D'HIREL
Source: QUART

