

Sujet : [INTERNET] Enquêtes publiques OAP du Fougeray
De : Briand Christian < >
Date : 29/09/2022 21:19
Pour : pref-enquetes-publiques-environnement@mayenne.gouv.fr

Bonjour Mr Le commissaire Enquêteur,

je vous adresse ci-joint ma contribution à l'enquête DUP sur l'OAP du Fougeray à L'Huisserie.

j'accorde beaucoup d'importance à ce projet compte tenu des enjeux pour notre commune. Néanmoins vous constaterez qu'au-delà de la question stricte de l'intérêt public ou non, j'y aborde les conditions à réunir pour réussir l'opération et que l'on se pose les bonnes questions tout en étant respectueux de la population pour la mise en œuvre.

je considère que l'ensemble des parcelles citées dans l'enquête parcellaire sont concernées.

Le véritable enjeu porte sur les parcelles à Hubert De Quatrebarbes (B 0213 et B 0201) les autres étant engagées avec la commune de L'Huisserie du fait qu'elle en est propriétaire pour la parcelle (B 0212) ou qu'elle bénéficie d'une promesse de vente pour toutes les autres appartenant à Gilbert FREARD.

je suis pour ces parcelles soient reconnues d'intérêt public pour la commune de L'Huisserie.

Pour être complet et complètement transparent, je vous informe que j'ai été Maire de L'Huisserie de 1995 à 2014 puis conseiller municipal dans l'équipe de

Jean-Marc BOUHOURS de 2014 à 2020 en charge sur la fin du mandat de l'urbanisme du fait du décès de Hervé DELALANDE qui était adjoint.

Je suis également Conseiller Départemental du canton de L'Huisserie avec Christine DUBOIS depuis 2015. Nous sommes au département dans la minorité.

Merci de votre attention

Restant à votre disposition

Christian BRIAND

Tel:

— Pièces jointes : —

DUP Enquête Publique contribution.pdf

30 octets

Constitution d'une réserve Foncière avec une DUP sur l'OAP du Fougeray

Regards et analyses sur les documents portés à notre connaissance

PLUI OAP N° 36 L' HUISSERIE LE Fougeray

Contexte et Enjeux

Il est indiqué dans le PLUI que L'OAP du Fougeray correspond à un projet structurant à l'échelle de Laval- Agglomération. Le site d'une surface de 26,6 Ha se trouve à proximité de la RD 910 (Contournement sud Ouest de l'agglomération Lavalloise

L'Empreinte bocagère sur le secteur est importante et des arbres isolés remarquable sont également identifiés. Le principal enjeu de l'OAP du Fougeray repose sur son intégration paysagère et la préservation de son empreinte écologique.



Orientations et principe d'aménagements

Le secteur est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière et les bus scolaires.

Accès au site

Au Nord , un accès depuis le chemin du Fougeray

Au Sud , un accès depuis le chemin de bonne permettant un accès depuis la RD 910

L'empreinte paysagère du site sera renforcée. Le projet recherchera à préserver les haies en présence. Ces coulées vertes, s'appuieront notamment sur le maillage bocager.

La Programmation

d'une surface de 18,6 ha, la vocation principale de la partie Est du secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logement est estimé à environ 300 logements (20 logements par ha).

La programmation devra proposer 25 % de logements sociaux.

Lors de l'enquête publique concernant la modification du PLUI, le commissaire enquêteur a rédigé de nombreuses préconisations sur les démarches et précautions qui doivent être prises pour conduire le projet de l'aménagement de cet OAP, en associant la population, les usagers des sites sportifs, les parents d'élèves, les riverains qui viennent de s'installer à la Perrine sur la base des engagements existants au moment de leur récents achats de leur terrain, qui sont très différents de ce qui envisagé depuis près d'un an. Jusqu'à ce jour aucune démarche n'a été conduite dans ce sens. Le commissaire enquêteur a également insisté sur la nécessité de préserver les haies et les arbres remarquables conformément aux règles du PLUI. Le projet tel qu'il est présenté dans les documents ne permet pas de respecter ces différents points. De plus un permis d'aménager à été déposé juste après la modification du PLUI en saisissant une nouvelle opportunité ainsi créée. Des panneaux de vente de parcelles ont été implantés par Maison France Confort de Bonchamp les Laval, en début Mars 2022, en bordure du chemin du Fougeray en limite avec la Parcelle B 0213. La mairie n'a pas répondu aux questions que je lui ai posées. France Confort m'a indiqué que les terrains seraient en vente en septembre 2022. Les panneaux ont été enlevés quelques jours après.

Les préconisations du commissaire enquêteur sont partiellement reprises dans le document du PLUI. La réponse de Laval Agglomération lors de l'élaboration de la modification du PLUI était d'inviter les parties à se manifester lors des phases ultérieures de ce projet. Il conviendra de reprendre l'intégralité des préconisations du commissaire enquêteur.

La délibération du 20 Janvier 2022

indique en page 4/5 un objectif de construction d'environ 360 logements avec 25 % de logements sociaux ainsi que l'emprise de l'opération et les voies de circulation en page 2/5

Il est indiqué que dans la délibération du 20 Janvier 2022 que le plan de situation et le périmètre de l'opération de l'OAP 36 était le suivant

Le plan antérieur était celui figurant ci-dessous et faisait l'objet d'un emplacement réservé impactant en particulier des parcelles non maîtrisées par la collectivité et qui font aussi l'objet de la DUP (B 0213)

CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE L'ATHESME SUR LE SECTEUR DE FOUGERAY
SUIVANT PROJETE PAR LES PREALABLES A LA DECLARATION D'INTERET PUBLIC

3.1. Situation géographique du lotissement



périmètre de l'opération
 périmètre de l'OAP
 tracé de la voie principale du Fougeray (schéma de principe)



périmètre de l'opération
 périmètre de l'OAP
 tracé de la voie / emplacement réservé n°15

Dans le nouveau plan, la sortie et l'entrée Nord oriente vers le rond point des écoles en empruntant le chemin du Fougeray, étroit (6 m de haie à haie sur une partie), bordé de haies protégées et d'arbres remarquables. Il n'y a même pas une largeur suffisante pour envisager un sens unique pour accueillir les différents types de déplacements. Cette hypothèse est inconcevable pour desservir 360 logements, près de 1000 habitants, sauf pour des personnes qui auraient pour seul objectif de ne pas retenir la solution qui semble la plus évidente. Ce serait alors plus un choix contre un projet qui existait, que pour une nouvelle solution plus satisfaisante. La réponse à cette question viendra de la consultation de la population prévue et qui aura à vivre après avec ce choix. On peut faire confiance au bon sens des habitants pour appréhender les avantages et les inconvénients des solutions proposées.

Dans le plan précédent le tracé allait rejoindre la route du lotissement de la Perrine dimensionné pour accueillir la circulation des différents types de modes de déplacements dans des conditions sécurisées.

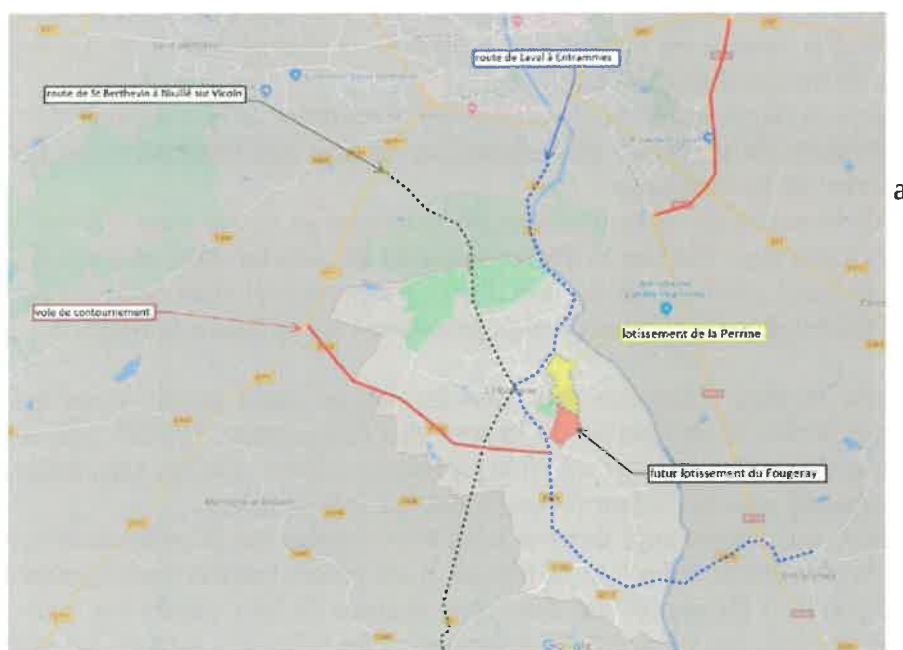
Le dossier D'enquête Publique (Notice)

Présentation du projet d'aménagement

L'Huisserie est situé à 5 Km du centre ville de Laval et est inscrit dans le réseau de transport urbain
Page 6/14

Il est indiqué que les possibilités d'extension de la commune sont très contraintes du fait de sa situation géographique et que de plus la commune est traversée par 2 routes départementales dont l'une est utilisée pour rejoindre le centre de Laval, la RD1. Elle permet aux automobilistes venant du sud, d'éviter en arrivant sur Laval, les feux de la route de Tours pour atteindre le centre ville.

2.6. Voies de circulation



S'il ne fait aucun doute que la commune de L'Huisserie doit acquérir ces terrains pour être en mesure de proposer la possibilité de construire de nouveaux logements tout en ayant le souci de densifier tant en cœur de ville comme cela est indiqué en page 8/14 de la notice du dossier d'enquête publique, en intégrant les 25 % de logements sociaux et en maîtrisant le prix de vente des terrains prêts à construire, les documents présentés comportent néanmoins un certain nombre d'incohérences entre eux qui ne sont pas sans poser de questions.

La modification du PLUI approuvé le 20 décembre 2021 et engagé par la municipalité de l'Huisserie pour ce qui concerne cette zone a engendré un certain nombre de préconisations du commissaire enquêteur qui jusqu'à présent n'ont donné lieu à aucune consultation et présentation auprès des habitants.

Conclusion et commentaires d'ensemble.

Nous sommes en présence d'un projet de zone d'Habitat importante de 360 logements si l'on se réfère à la délibération du 20 Janvier 2022 dont 25 % de logement sociaux.

Le prix de vente des terrains des Parcelles B 0213 et B 0201 au prix de 18,35 € le m² de terre agricole tel qu'elle était formulé dans la demande de Mr De Quatrebarbes en page 12/14 de la notice génère des coûts finaux de terrains après impact des cessions pour les logements sociaux trop élevés et en décalage avec le marché du territoire.

L'emplacement réservé qui impactait la parcelle B 0213 renforçait l'intérêt public de ce terrain d'autant que sa remise en cause dégrade les potentialités de sécurité et de protection des arbres et des haies alors que se justifie toujours de faire passer la voie principale sur ce terrain et respectant ainsi **les engagements pris avec et par** les acheteurs des terrains du lotissement riverain de la Perrine. Une modification telle qu'envisagée dans la modification du PLUI est un reniement des engagements initiaux pris par la commune et des acheteurs des parcelles de ce lotissement dans l'intérêt de quelques uns au détriment du plus grand nombre. **Ce n'est pas sans provoquer des interrogations.**

De plus l'Huisserie se situe sur une voie de passage importante en provenance du sud du département utilisée par une proportion d'automobiliste importante pour rejoindre le centre de ville de Laval afin d'éviter les feux de la route de Tours à Laval page 6/14 de la notice du dossier enquête publique. Le cœur de ville de l'Huisserie est appelé à être densifié conformément à ce qui est indiqué en 8/14 dans la notice du dossier d'enquête publique.

Dans ces conditions il y a lieu de veiller à répartir la circulation sur le territoire de la commune.

Or les tracés de la voie principale de traverser du lotissement ne sont pas identiques sur les documents présentés et génèrent de la confusion :

sur le document Modif PLUI et notice du dossier d'enquête publique au sud la route s'arrête à l'intersection avec la route de Bonne alors que **sur la délibération du 20 Janvier 2022 en page 2/5** elle va rejoindre la proximité du rond point qui est sur la RD 910 se rapprochant ainsi de ce qui est écrit dans la modif de PLUI lequel indique que cet accès doit permettre l'accès depuis la RD 910.

Dans, les documents présentés, la route débouche dans tout les cas **au nord** sur un point qui l'oriente vers le rond point des écoles et de l'entrée de la zone des équipements sportifs puis se prolonge dans des rues peu adaptées pour supporter un tel accroissement de circulation, sans parler des questions importantes de sécurité pour les enfants et les jeunes que cela suscitent.

Par ailleurs dans le prolongement de la sortie nord de cette zone nous sommes sur la petite route du Fougeraye qui dans sa partie la plus étroite est à 6 m de largeur et est bordé d'arbres remarquables parmi les plus beaux de l'Huisserie. Il est impossible dans cette emprise de faire passer une route avec 2 voies pour faire passer les bus, les véhicules du lotissement, les véhicules arrivant du sud comme l'indique le PLUI, et une voie cyclable, une voie piétonne.

Les schémas présentés de sortie nord du lotissement dans tous les plans portés à notre connaissance dans cette enquête publique ne sont pas compatibles avec les préconisations du PLUI. Ce qu'avait bien compris le commissaire enquêteur de la modification du PLUI en indiquant que cette question ne relevait pas de la modification mais qu'il y avait lieu de respecter les préconisations du PLUI et de trouver une solution en concertation avec la population.

Au regard des documents portés à notre connaissance, nous constatons que le dossier comporte une promesse de vente établit avec Maitre LEMEE notaire, qui fait suite et correspond au contrat synallagmatique qui existe entre la commune de l'huisserie et Mr Gilbert FREARD pour la totalité des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP lui appartenant. De plus la commune est propriétaire de la parcelle B 0212. En conséquence la demande d'expropriation qui devrait découler de cette DUP ne concerne que les parcelles B 0213 et B 0201 appartenant à

Mr Hubert DE QUATREBARBES sauf transaction récente.

Le périmètre de l'opération d'acquisition parcellaire correspond au plan figurant en page 2/5 de la délibération du 20 janvier 2022 et faisant apparaître une connexion avec la RD 910 tel que recommandé à l'origine par le conseil général, en passant par les parcelles C 0788 et C 0400. L'acquisition de ces parcelles par la commune conformément à l'acte de promesse de vente acté chez le notaire le 22 Avril 2022 n'aurait aucune justification s'il n'y avait pas le projet d'y faire passer la route de liaison à la RD 910 ce qui vient confirmer le paragraphe du PLUI sur ce point (permettant un accès depuis la RD910) et le plan présenté dans la délibération du 20 janvier 2022 en page 2/5.

Néanmoins par lettre en réponse à Mr Le Préfet en date du 28 Juin 2022, Monsieur le Maire de l'huisserie indique que les parcelles situées en Zone A ne sont pas comprises dans l'opération alors qu'elle figure dans le dossier d'enquête parcellaire, dans la promesse d'achat et dans la notice d'enquête publique et que de plus un tracé figure dans la délibération du conseil municipal du 20 janvier 2022 qui nous est présentée dans le dossier tout comme qu'un raccordement à la RD 910 est indiqué dans le PLUI. !

Il est indéniable que la commune de L'Huisserie doit maîtriser l'ensemble de ces terrains y compris ceux indiqués dans l'enquête parcellaire en zone A pour conduire les projets nécessaires à la commune dans l'intérêt de sa population à des coûts maîtrisés de déplacements compréhensibles et assurant le maximum de sécurité.

La concertation avec la population est plus que jamais nécessaire conformément à la préconisation du commissaire enquêteur de la modification du PLUI.

Christian BRIAND

53970 L'Huisserie
Maire de 1995 à 2014

Photo sur le terrain De Quatrebarbes Début Mars 2022



