

De: Monsieur L. Jean-Michel

Envoyé: mercredi 5 juillet 2023 22:17

À: PLU GUICHEN

Cc: SALAUN Philippe; AUGEREAU Lucie

Objet: RE: JML_23.07.05_Guichen_Parcelle YE164_Enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Guichen Observations écrites au commissaire enquêteur

Pièces jointes: Capture.PNG; Raccordement_Terrain_ZA.jpg; IMG_2512.pdf; IMG_2514.pdf; Courrier chgmt urbanisme ZA.pdf

Bonjour,

Pour faire suite à la formulation de mes observations :

- › une nouvelle fois cette apm le 05 juillet 2023 sur le registre ouvert en mairie,
- › à la réunion de présentation sur la révision du PLU du 21 septembre 2022,
- › à notre entrevue de 2020.

je vous ai fait part de mon intérêt sur la préservation de la parcelle YE 159 ainsi que d'une partie de ma parcelle YE 173 en zone UA (cf extraits joint) anciennement YE 98.

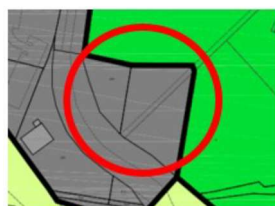
Ces terrains avait été mis en zone UA suite à la vente « forcée » d'un peu plus de 9ha (< 90 000 m²) appartenant à mes parents classés en zone agricole pour les classer en UA au profit de la commune (création de la ZA et déviation de Guichen) et du département (déviation de Guichen par la création de de la RD 38 Rennes-Redon) dans les années 80 et 90.

Vous trouverez ci-joint le courrier d'échange en date du 21 avril 1999 entre M. Duchemin Yvan expert auprès de la cour d'appel de Rennes et M. Patrick Lecomte Directeur de la Direction des Routes au Conseil Général d'Ille et Vilaine de Rennes. Ce courrier relate les négociations sur l'indemnité forfaitaire de 170 000 F sous réserves mentionnées dans le courrier avec notamment en point 4 « mise en place d'une clôture et d'un merlon planté le long du terrain classé en zone artisanale y compris le long de celui qui serait rétrocédé par le département. Il y aurait lieu de prévoir un portail d'environ 3,50 m de large dans l'angle nord-ouest près de la ZA. » Ce portail, le merlon et la clôture y sont bien présents. Le point 5 mentionne que « Accord sur une base de 5F m² pour la rétrocession par le département des 1 280 m² classé en ZA. »

Par ailleurs, la mairie de Guichen par son représentant le maire M. Sieller, nous a adressé un certificat le 11 février 1999 mentionnant « que la parcelle cadastrée section YE98 en partie sise au lieu-diyt « les Landes » appartenant à Madame Letournel est classé en zone UA au Plan d'Occupation des Sols et qu'il n'est nullement envisagé d'en modifier le zonage. Par ailleurs, cette parcelle pourra être raccordée aux réseaux qui, aujourd'hui, desservant l'entreprise LEGRIS. » Ceci dans le comment accord sur la vente des 9 ha cités précédemment.

Enfin, le courrier d'échange en date du 16 aout 2000 du Conseil Général d'Ille et Vilaine de Rennes. Ce courrier relate les négociations sur les travaux de déviation de la RD38 et notamment qu'un délaissé cadastré YE 159 pour 1 280 m² nous serait rétrocédé.

La commune aura fait l'appoint de la classification donné au PLU pour une surface totale d'environ 4 665 m² conformément à l'extrait joint



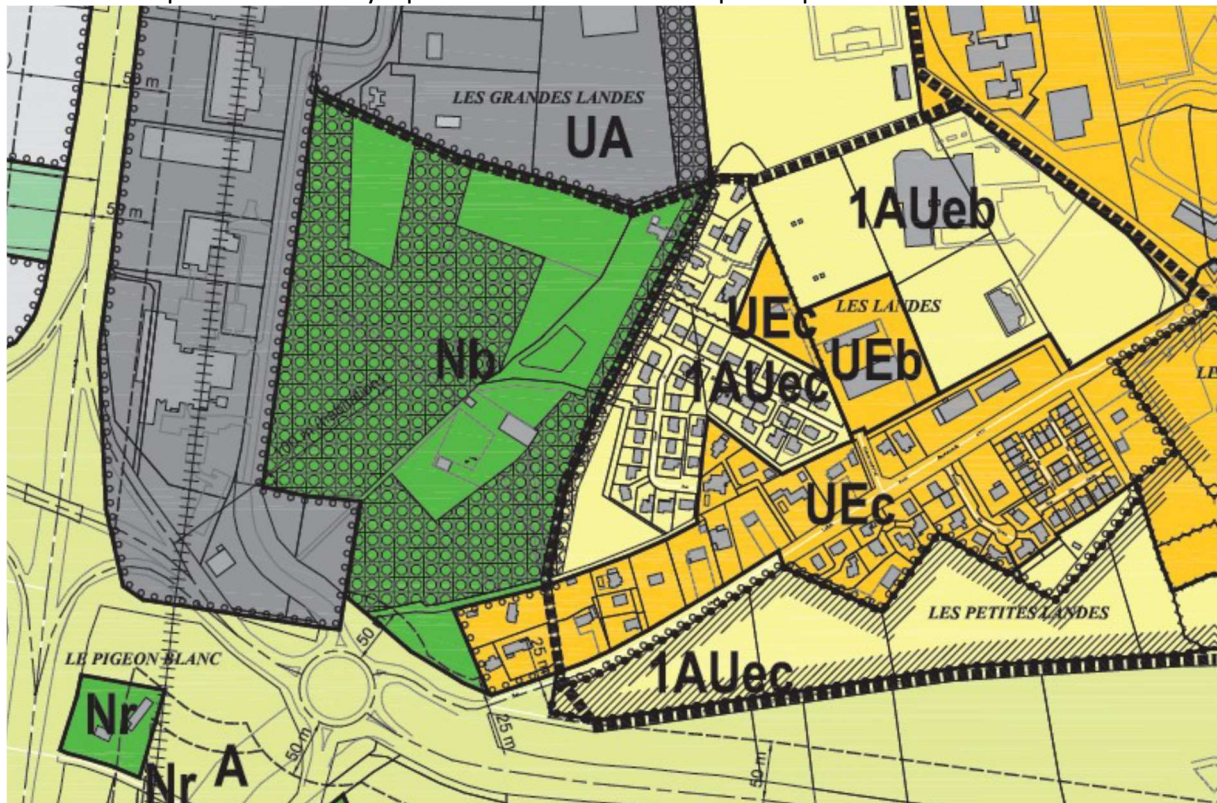
Et décomposé comme suit :

Parcelle en ZA			Surface	
			m2	
Parcelle	Entière	YE	159	1 280,00
	Partie	YE	173	3 385,00
Total				4 665,00

Dans votre courrier du 16 mars 2023, vous mentionnez que « les parcelles concernées sont intégrées dans un espace naturel à dominante boisée sur lequel un corridor écologique a été identifié ».

Votre argumentation est fautive car ma propriété est juste une enclave de verdure entre des zones UA ZA, 1AUeb (terrain de foot salle de sports...), 1AUec (espaces d'habitations individuelles concentrées) et 1AUec (futur zone pour le lycée à venir et dont les parcelles ont été proposées pour la création du lycée il y a moins de 5 ans...) comme le stipule l'extrait de carte ci-dessous.

Il y avait un corridor il y a 35 ans avant que vous nous preniez nos 9 ha et fassiez la ZA des Grandes Landes ainsi que la RD 38. Il n'y a plus d'animaux naturels à passer par là.



Je vous serai gré, s'il vous plaît de bien veiller à conserver ces terrains en classement UA suite à la nouvelle modification du PLU à venir.

A défaut de votre part, j'engagerai une action auprès du Tribunal d'Administratif de Rennes.

Cdlmt

Jean-Michel L.

CERTIFICAT

JS/MB


Je soussigné, Joël SIELLER, Maire de GUICHEN, déclare que la parcelle cadastrée Section YE 98 en partie sise au lieudit "les Landes" appartenant à Madame LETOURNEL est classée en Zone UA au Plan d'Occupation des Sols et qu'il n'est nullement envisagé d'en modifier le zonage.

Par ailleurs, cette parcelle pourra être raccordée aux réseaux qui, aujourd'hui, desservent l'entreprise LEGRIS.

Délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à GUICHEN, le 11 février 1999

Le Maire,


J. SIELLER



Yvan DUCHEMIN
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL
Chemin de l'Andume
35740 PACÉ
Tél. 06 03 97 69 08

COPIE

Monsieur Patrick LECOMTE
Direction des Routes
Conseil Général d'Ille et Vilaine
Hotel du Département
1 Avenue de la Préfecture
35042 RENNES CEDEX

Pacé le 21 Avril 1999

*R.D. Déviation de Guichen
Dossier Mme LETOURNEL.*

Cher Monsieur,

Madame LETOURNEL que je viens de rencontrer accepterait de traiter amiablement moyennant une indemnité forfaitaire de **170.000 F** sous réserves que le Département prenne en charge les travaux suivants :

- mise en place d'une cloture et d'un merlon planté le long de l'étang et en bordure de la future voie.
- le raccordement des eaux pluviales sous la route et rejoignant actuellement l'étang.
- les écoulements des eaux pluviales de la future voie ne devront pas être envoyés vers l'étang.
- mise en place d'une cloture et d'un merlon planté le long du terrain classé en zone artisanale y compris le long de celui qui serait retrocedé par le département. Il y aurait lieu de prévoir un portail d'environ 3,50m de large dans l'angle nord-ouest près de la Z.A.
-
- Accord sur une base de 5F m² pour la retrocession par le département des 1280m² classés en Z.A..

Je pense qu'un accord devrait pouvoir se réaliser.

Dans cette attente,

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à mes sentiments les
meilleurs .

Y. DUCHEMIN.



Rennes, le 16/08/00

DIRECTION GÉNÉRALE
DES SERVICES DÉPARTEMENTAUX

POLE ROUTES
INFRASTRUCTURES ET
ENVIRONNEMENT

DIRECTION DES ROUTES
DÉPARTEMENTALES

SERVICE FONCIER

AFFAIRE SUIVIE PAR

Michèle RIVOAL

Poste 30.66

Fax : 02.99.02.39.19

OBJET : Vente d'un délaissé

Madame Monsieur,

Le département a effectué des travaux de déviation de la RD 38 ; lors des négociations, il avait été prévu qu'un délaissé cadastré YE 159 vous serait rétrocédé.

La cession se fera, par acte administratif, au prix de 5F pour une surface de 1280 m². Je vous serais obligée de bien vouloir me faire parvenir votre accord sur le prix de vente .

Je vous prie de croire, Madame Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Gestionnaire,

Michèle RIVOAL

Madame LETOURNEL Mathilde
Monsieur LETOURNEL Jean-Michel
La Renardière
35580 GUICHEN

Ref. : DD/CB 23/0239
Dossier suivi par : Caroline
Briantais
02 99 05 37 14

Monsieur LETOURNEL Jean-Michel
7 allée des Bruyères
35580 GUICHEN

OBJET

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme –
demande de maintien du classement en zone UA de la
parcelle YE n°179 et d'une partie de la parcelle YE n°173

Guichen, le 16 mars 2023

Monsieur,

Par mail en date du 02/06/2022, vous me sollicitez pour une demande de maintien du classement en zone UA des parcelles citées en référence.

Je vous rappelle que la commune a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme et ce en vue notamment des objectifs suivants :

- Identifier le secteur de Valonia comme pôle commercial et permettre son affirmation,
- Repréciser en conséquence les orientations sur le secteur d'activités Les Landes/La Courtinais,
- Requestionner l'offre de logements et réadapter une partie projet de développement urbain, à vocation d'habitats notamment,
- Apporter des adaptations règlementaires au PLU pour répondre à des difficultés d'application de certaines règles et prendre en compte des projets en cours ou à venir, etc.
- Poursuivre la lutte contre l'atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Identifier davantage les capacités de densification urbaine, de densité et de renouvellement urbain,
- Renforcer la Trame Verte et Bleue et approfondir les outils en faveur des continuités écologiques.

Je vous informe que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 21 février dernier ne prévoit pas le maintien de ce classement.

En effet, les parcelles concernées sont intégrées dans un espace naturel à dominante boisée sur lequel un corridor écologique a été identifié. De plus, la partie Sud de la zone d'activité des Landes se concentre à l'Ouest de la rue Blaise Pascal et n'a pas vocation à se développer à l'Est, sur un espace naturel.

Le maintien du classement en zone UA des dites parcelles n'étant pas compatible avec le projet de révision du PLU, votre demande n'a pas pu être prise en compte.

Je vous invite à prendre connaissance du dossier d'arrêt du PLU disponible sur notre site internet et vous informe que celui-ci devrait être soumis à l'enquête publique sur la période du mois de juin.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

Dominique DELAMARRE

