

Monsieur et Madame DERAÏN
39 rue de Fort Manoir
78320 LE MESNIL SAINT DENIS

Madame Sylvie BOUCHER RANCIEN
Commissaire Enquêtrice,

Hôtel de ville

1, rue Henri Husson

78322 LE MESNIL SAINT DENIS CEDEX

Le Mesnil St Denis le 15 Janvier 2025.

OBJET : ENQUETE PUBLIQUE PLU

Madame

Suite à notre entretien le 15 janvier 2025, et à notre prise de connaissance du projet de révision du PLU de la commune du Mesnil Saint Denis, un élément a retenu notre attention concernant une parcelle dont nous sommes propriétaires et signalé brièvement sur le Registre.

Il s'agit de la parcelle 107 accessible depuis le 39 rue Fort Manoir en continuité avec notre terrain et depuis le 2 Chemin du Pressoir par une entrée autonome. Avec la parcelle n°109 sur laquelle se trouve notre maison et un hangar, elles forment mon terrain pour une surface totale de 5702 m² (parcelles n°107 + n°109).



La parcelle n°107 a été classée, il y a plusieurs années en tant que Zone agricole. Malgré nos contestations régulières sur ce classement, le nouveau PLU qui est en cours d'adoption

par la commune prévoit de maintenir l'erreur de classement de notre parcelle en Zone agricole.

Même si nous avons déjà eu l'occasion de vous indiquer que ce classement était une erreur matérielle, nous profitons de la consultation ouverte pour l'adoption du nouveau PLU afin de renouveler notre contestation sur le classement de notre parcelle.

Le projet de PLU prévoit de maintenir le zonage agricole à notre parcelle n°107 à tort.

Notre parcelle n°107 se présente ainsi en vue réelle :



Il est évident que le maintien de notre parcelle en Zone agricole relève d'une erreur matérielle puisque lorsqu'on regarde sa situation au moyen d'une vue aérienne, on constate qu'elle est dans l'alignement des parcelles voisines et qu'elle est parfaitement intégrée aux parcelles construites situées à proximité. De plus, on constate également qu'elle est matériellement séparée des champs et autres terres agricoles situés non loin par une barrière végétale.

D'après le PLU, la zone Agricole est : « *Cette zone couvre l'ensemble des espaces agricoles du territoire. La zone A est destinée à l'activité agricole, les possibilités d'occupation sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation ainsi que la diversification de l'activité agricole.* »

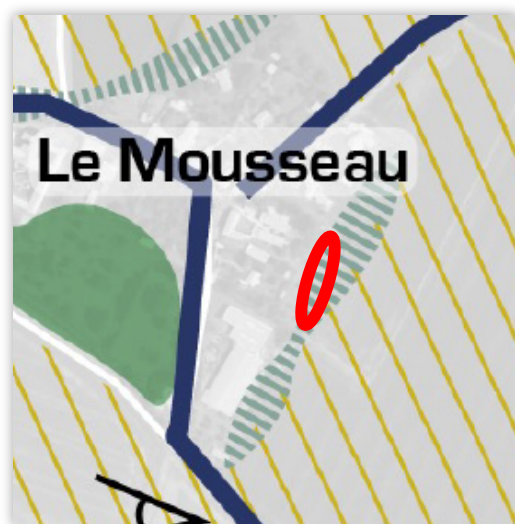
Il est évident que la parcelle n°107 située au fond de notre propriété n'est pas un espace agricole. Elle n'est pas réellement cultivable, étant de trop petite dimension. Elle ne peut pas non plus recevoir de pâturage car cela créerait des nuisances au voisinage, étant incluse dans une zone d'habitations. C'est donc bien par erreur que le nouveau PLU envisage de la classer en zone agricole.

Il n'y a dans notre demande aucune incohérence avec les objectifs du PLU, il s'agit ici de corriger une fausseté pour classer notre parcelle en Zone UR4 comme l'ensemble des parcelles voisines.

Le PLU définit la zone UR4 comme : « *La zone UR4 délimite les quartiers d'habitat pavillonnaires du Bois du Fay et des extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau.* », ce qui correspond à la description et à l'état de notre parcelle.

D'ailleurs, les cartes de synthèse présentes dans le Projet d'aménagement et de Développement Durables pièce n°2 dans sa version du 22 novembre 2023, indiquent un tracé qui n'intègre pas notre parcelle dans la zone agricole située à proximité, puisqu'il n'y a aucun débord.

On constate, au contraire comme l'indique la Carte de synthèse de l'axe n°2 qui traite précisément de la préservation des espaces naturels et écosystèmes, que notre parcelle n°107 est marquée comme « *Préserver les lisières entre espaces bâtis et naturels (hameaux, forêts et terres agricoles)* ».



Exploiter cette parcelle X107 nécessiterait bien au contraire la destruction de la lisière végétale existante.

Pour ces raisons et pour préserver la cohérence de notre cadre de vie, nous vous demandons de corriger l'erreur matérielle qui a été commise dans le passé en classant notre parcelle en Zone agricole et ainsi de changer le classement de la parcelle n°107 dans le PLU qui est en cours d'adoption par la commune.

Vous remerciant par avance pour l'intérêt que vous porterez à notre demande.

Bien cordialement,

Monsieur et Madame DERAÏN