Bonjour,

J'habite une maison à bois fleuri sur 1800m2.
Mon souci est que j'aimerai ne plus être endetté et donc vendre la moitié de mon terrain.
Malheureusement le PLU me l'interdît car la maison serait en 2eme plan et que la mairie veut protéger les fonds de jardins à bois fleuri.

Je suis très embêté avec cette loi et me demande s'il y a des dérogations car beaucoup de maison sont en 2 eme position sur bois fleuri.

Dans mon terrain il y a déjà une maison en fond de jardin mais je ne peux pas faire le changement de destination à cause de cette loi.

Cordialement

Élodie tran
[redacted]

Envoyé de mon iPhone

Mardi 13 Juin 2023

De: frédéric SERIS [redacted]
Envoyé: lundi 12 juin 2023 19:10
À: PLU
Objet: Nouveau PLU

4

Madame le Commissaire enquêteur,

Je prends votre attache aujourd'hui afin de vous préciser les divers points évoqués lors de notre rencontr du 31 Mai dernier.

Nous avons tous été très surpris d'apprendre que la Mairie avait décider de déplacer le projet de logements sociaux prévu initialement place de Souilly aux numéros 25 à 31 de la rue de Souilly.

Après étude du dossier que la Mairie vous a confié sur l'amendement du PLU actuel vers un nouveau PLU ressortent les éléments suivants:

Les numéros 25 à 31 de la rue de Souilly sont ainsi devenus zone à urbaniser alors que les numéros pairs de cette même rue ne le sont pas et ce sans justification particulière (4.2 Zonage ZOOM).
Les problèmes de stationnement évoqués pour annuler le précédent projet sont d'autant plus d'actualité aux 25 à 31 rue de Souilly que la surface considérée est inférieure au projet initial et que le stationnemen y est déjà saturé (PLU de Claye-Souilly | 1. Rapport de présentation | 1.1 Contexte et synthèse du diagnostic p23)
Ce "projet" est en désaccord avec le PADD qui veut préserver le cadre ancien du village de Souilly (PLU de Claye-Souilly | 2. PADD page 6: "*...La commune souhaite davantage encadrer la localisation des projets de renouvelleme urbain et de densification, pour que la densification ne se fasse pas au détriment des identités et des ambiances de quartiers pavillonnaires. Une attention sera renforcée pour que les futures...*")
Nos maisons sont le centre ancien de Souilly et nous n'avons jamais cédé à la pression des promoteurs ce que ce projet ne garantit plus.
Le "projet" ne figure pas au PLU discuté par le conseil municipal (PLU de Claye-Souilly | 1. Rapport de présentation | 1.1 Contexte et synthèse du diagnostic page 22)
Le "projet" ne figure pas dans le PLHi (PLU de Claye-Souilly | 1. Rapport de présentation | 1.1 Contexte et synthèse du diagnostic page 25)
Le "projet" ne figure pas dans les OAP (PLU de Claye-Souilly | 2. PADD page 6)
Le "projet" ne figure qu'en annexe (espacements réservés)
Il existe deux "projets" nommés "9" dans le zonage Zoom et centre ancien: l'un place de Souilly, l'autre au 25 à 31 rue de Souilly
La réserve foncière qu'engendrerait ce "projet" nécessite au préalable une DPU (Déclaration d'utilité Publique) inexistante ici (Article L221-1 et suivant du code de l'urbanisme)
La DPU doit elle-même être précédée d'une négociation amiable, aucun habitant concerné n'a été préalablement informé
Le "projet" ne prend pas en compte les différents dégradations écologiques (PLU de Claye-Souilly | 1. Rapport de présentation | 1.1 Contexte et synthèse du diagnostic page 35: pollution transport routier, désamiantage des habitations à détruire, datant de 1890, de-végétalisation des parcelles concernées)
Le "projet" ne tient pas compte des dévaluations immobilières du quartier alentour des 25 à 31 rue de Souilly
Le "projet " va à l'encontre du règlement (donc se contredit):

Ainsi chaque nouvelle construction doit posséder 2 parkings + 20%, chaque parking mesurant 12,5m² et chaque tranche de 3 parkings doit contenir un parking PMR de 16,5m² (page 14)
40% de l'unité foncière doit être consacrée aux espaces verts (page 21)
Une voirie doit être prévue d'une largeur de 5m (page 25)

En compilant ces contraintes nous obtenons:
Une partie des lots considérés (BD264) est une cour commune qui permet les servitudes des lots BD265 et BD 267
Elle permet également les écoulements pluviaux de la parcelle BD267 et est donc à maintenir en l'état.
Surface totale des parcelles considérées BD261: 319m² + BD262: 456m² + BD263: 415m² = 1190m²
Longueur de la parcelle considéré (cour commune exclue): 43m, si l'on considère une voirie sur la moitié de cette longueur: 43/2x5=107.5m²
L'immeuble de logements sociaux se trouvera en partie arrière de plus de 25m: la possibilité de hauteur maximum y est de 6m soit 2 étages (page 25).
Cela donne:
pour 8 logements
--> 16 parkings+20%= 19.2 parkings (page 23)
soit 19.2/3 = 6.4 lots de 3 parkings avec 41.5m² par lot (2x12,5+16,5PMR=41.5m²)
Les parkings occuperont ainsi 6,4x41,5=265,6m²

40% de l'unité foncière doivent être réservés pour les espaces verts, reste 60% des 1190m²= 714m²
La surface couverte restante sera donc de 714 - 265,6 - 107,5 = 340.9m²
Sur deux étages cela correspond à 2 x 340,9 = 681,8m² disponibles pour les logements.
Nous avions calculé sur 8 logements cela revient à 681,8 / 8 = 85m² par logement.

Ces calculs n'ont pas pris en compte les distances minimales séparatives à respecter, diminuant d'autant le nombre de logements possibles.

Ainsi, en respectant scrupuleusement le règlement du nouveau PLU (sauf les distances séparatives), ce "projet" ne permettra que la création de 8 à 9 logements sociaux aux mieux soit environ 35 personnes, alors qu'il faudra déplacer une vingtaine de personne pour sa réalisation.

Nous constatons ici la non rentabilité d'un tel projet.
Ce projet permettrait de diminuer au maximum la carence de logement sociaux de 1%, ce qui n'est pas significatif.

Enfin, nous sommes étonnés qu'aucune autre étude n'ai porté sur les parcelles suivantes:
BB21 site anciennement EDF de 16984m² bien plus adapté à la construction de logements sociaux en nombre significatif
BC7 de 2867m²
BD250 de 924m² site appartenant à la commune, consacré à une association.
Il apparait bien plus facile de déplacer les activités d'une association sur une autre site que de détruire les plus anciennes habitations de Souilly

Ainsi,

Attendu que le "projet" ne prends pas en compte les problèmes de stationnement
Attendu que "le projet" ne prends pas en compte la perte de valeur des biens alentours
Ces deux points ayant été parfaitement identifiés et reconnus par le Maire lui-même (voir retranscription des minutes du conseil municipal du 08/11/2022)

Attendu que le changement de zonage des numéros impairs seulement de la rue de Souilly n'est pas justifié
Attendu que "le projet" est en désaccord avec le PADD et va dégrader le centre ancien de Souilly
Attendu que "le projet" ne figure dans le PLU, les PLHi, ou les AOP
Attendu que "le projet" n'a pas été présenté au conseil municipal
Attendu que "le projet" n'a été précédé d'aucune DPU
Attendu que "le projet" ne tient pas compte des dégradations écologiques
Attendu que "le projet" ne respecte pas le règlement du nouveau PLU
Attendu que "le projet" n'est pas rentable
Attendu que "le projet" ne permet pas une résorption significative de la carence
Attendu que "le projet" ne considère pas tous les sites disponibles
Attendu que le foncier n'est pas saturé sur Claye-Souilly

Vous voudrez bien prononcer un avis défavorable à la modification du PLU telle que présentée par la Mairie.

Dans cette attente, nous nous réservons le droit de nous rassembler en association afin de faire valoir les droits des habitants de Souilly.

Veuillez agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

SERIS Frédéric