

Monsieur Marc BUON
3 route de DUCY
14250 LOUCELLES

Monsieur le Commissaire enquêteur
Monsieur Marcel Vasselin
Mairie de Loucelles
4 rue de la Mairie
14250 LOUCELLES

Loucelles, le 19 juin 2018

Par LR/AR, dépôt contre récépissé en Mairie et par courriel : loucelles.mairie@free.fr

Objet : observations pendant l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite par la présente vous faire part de mes observations quant à la procédure d'élaboration du PLU de Loucelles et notamment quant au classement de ma propriété dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours.

Je suis actuellement propriétaire d'un corps de ferme composé d'une maison d'habitation, d'un bâtiment agricole et d'autres bâtiments anciens dont les caractéristiques architecturales méritent que leur restauration soit entreprise.

Ce corps de ferme est aujourd'hui le siège administratif de mon exploitation.

Le bâti ancien qui caractérise ma propriété est également situé à côté du Château de Loucelles ce qui accentue l'intérêt de la préservation des bâtiments qui entourent cet édifice.

Ma Propriété est située 3 route de Ducy au lieudit Le Raimbault sur les documents graphiques du futur PLU.

La maison d'habitation et mon bâtiment agricole sont situés en zone A dans le projet de futur PLU et les autres dépendances en zone Aa.

Or, la zone Aa limite les possibilités d'intervention sur le bâti existant.

Quant à la zone A, elle ne permet de prévoir aucune réhabilitation, les constructions étant limitées à celles destinées à l'exploitant au regard de la condition de nécessité du bon fonctionnement de l'exploitation.

Ces zonages sont trop restrictifs pour envisager une réhabilitation du bâti existant sur ma propriété, réhabilitation de nature à contribuer pourtant à la préservation de l'environnement du Château.

Aux termes de articles R421-14 et R421-17 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires d'un bâtiment principal sont réputés avoir la même destination que celui-ci.

En conséquence, rien ne fait obstacle à ce que même en l'état, les bâtiments entourant la maison d'habitation soient réputés être à usage d'habitation d'ores et déjà.

Cependant, telle que définies les règles des zone Aa et A compliquent, même en tenant compte de la règle ci-dessus rappelée, tout projet de réhabilitation du bâti ancien présent sur ma propriété.

Il serait préjudiciable au cadre de vie de la commune que ce bâti se dégrade faute d'avoir pu faire l'objet de travaux.

Ainsi, il apparaît que seul un classement de ma propriété en zone Ah qui permet d'envisager des constructions qu'elles soient liées ou non à l'activité agricole, me permettrait de mettre en œuvre mon projet de réhabilitation du bâti existant en habitation.

En tout état de cause, l'article L151-19 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

... ce qui est prévu au règlement de la zone A du futur PLU de la commune.

Il conviendrait que le bâti ancien présent sur ma propriété relève *a minima* de ce régime afin de permettre l'aménagement des dépendances en logements et prévoir leur extension modérée pour permettre aux bâtiments existants notamment en fond de jardin de communiquer ce qui permettrait de conserver le maximum de bâti ancien.

En effet, à tout le moins, classer l'ensemble du bâti en zone Aa à la condition d'ajouter au règlement écrit de cette zone une possibilité de réhabilitation du bâti existant semblerait également une solution afin de permettre la préservation des bâtiments existants. La rédaction du règlement écrit pourrait être modifiée dans des proportions raisonnables pour autoriser cette réhabilitation.

J'aimerais en effet réhabiliter les constructions existantes présentes sur ma propriété pour les destiner à l'habitation, ma fille de 21 ans ayant pour projet d'habiter les lieux à l'avenir.

Je pense que l'arrivée de jeunes sur le territoire communal ne saurait laisser indifférent la commune.

Je me permets enfin de vous préciser qu'un arrêt de bus est matérialisé sur les documents graphiques du PLU en face de ma propriété. L'emplacement de cet arrêt me créera une gêne importante et se justifierait amplement plus à un endroit moins isolé.

De même, il me semble que les limites des zones N et A sur les documents graphiques soumis à l'enquête sont imprécises.

Je vous remercie de vous prononcer sur ces observations.

Je vous pris d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération la plus respectueuse.

Marc BUON

PJ : photographies et plan annoté situant les bâtiments et le Château de Loucelles