

Bertrand Bakkaus
11, rue Gambetta
92100 Boulogne-Bt.

Boulogne-Billancourt, le 2 octobre 2018

gérant de la SCI Bakkaus-Chassine
30, route Nationale 45140 Ormes
propriétaire des parcelles :
AI 624, 627, 587 aux Beauvois
YH 12 et YA 117 à Ingré (45140)

à Monsieur Marc Forton
Commissaire enquêteur
Mairie d'Ingré
14, Place de la Mairie
45140 Ingré

Courrier RAR 1A 132 985 2398 4

Pour insertion dans le registre de l'enquête publique en référence.

Référence : Enquête publique concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.
Objet : Demande de modification du projet concernant les parcelles)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre du projet de révision du PLU d'Ingré en cours, je vous demande instamment de bien vouloir:

- maintenir les parcelles YH 12 et YA 117 dans leurs classifications actuellement en vigueur soit respectivement IAUi et IIAU.
- reclasser les parcelles construites AI 624, 627 et 587 dans leur classification antérieure, soit UB.

En effet, le projet de modification du PLU d'Ingré prévoit, sans autre forme de procès, de déclasser des terrains constructibles en terrains non constructibles ou moins constructibles. C'est en particulier le cas des parcelles YH 12 (Moulin des terres blanches) et YA 117 (Pointe des Goulets).

Cas de la parcelle YH 12 – Moulin des Terres Blanches

J'ai acquis cette parcelle récemment, fin 2014. Je l'ai achetée sur la base de sa classification, soit IAUi (annexe 1), et j'ai réglé de plus tous les impôts et droits de mutation sur cette base.

Encore plus récemment, en juin 2017, je l'ai apportée à une SCI familiale, en réglant à nouveau tous les impôts et droits de mutation sur cette base (annexe 2 – **biens estimés à 15 425 €**).

Or, le projet de révision du PLU prévoit de déclasser cette zone et donc cette parcelle. Cela viendrait, de manière inéquitable et insupportable, déprécier dramatiquement ce bien. Il n'est ni possible, ni juste, de jouer ainsi avec le patrimoine des personnes de bonne foi, victimes de l'instabilité des POS et PLU. S'il devait être maintenu, un tel déclassement ne pourrait se faire sans une juste et complète indemnisation.

En conséquence, je vous demande instamment de bien vouloir maintenir cette parcelle YH 12 (et ses voisines) dans sa classification actuellement en vigueur, soit IAUi (annexe 3) et ne pas la déclasser.

Cas de la parcelle YA 117 La Pointe des Goulets

C'est le même historique que pour la parcelle YH 12 ci-dessus, et la modification envisagée du PLU conduirait à la même injustice.

La parcelle YA 117 a été acquise sur la base d'une classification en IIAU (annexe 4) et le prix payé ainsi que tous les impôts et droits ont été réglés sur cette base. Or, la modification du PLU prévoit le déclassement de cette parcelle. Là aussi, s'il devait être maintenu, un tel déclassement ne pourrait se faire sans une juste et complète indemnisation.

En conséquence, je vous demande instamment de bien vouloir maintenir cette parcelle YA 117 (et ses voisines) dans sa classification actuellement en vigueur (annexe 5) et ne pas la déclasser.

Cas des parcelles AI 624, 627, 587 aux Beauvois

Suite à un apport en société réalisé par ma mère (qui tenait ces parcelles de son grand-père), la SCI familiale est propriétaire de ces parcelles et de cette maison depuis 2003. En 1998, ces parcelles étaient classées en UB (annexe 6)¹, avec de notables droits à construire résiduels associés. Elles l'étaient encore en 2003, lors de leur apport en société (annexe 7). Bien sûr, là aussi, tous les impôts et droits de mutation ont été réglés à chaque étape sur cette base. C'est également sur cette base (UB) qu'ont été évalués les partages entre les enfants et les droits et impôts payés lors de la succession de ma mère en 2006 - 2009.

Or, depuis ces parcelles ont été déclassées en UC sans aucune forme de procès. Il n'est pas possible, ni juste, de jouer ainsi avec le patrimoine des personnes de bonne foi, victimes de l'instabilité des POS et PLU.

En conséquence, je vous demande instamment de bien vouloir reclasser ces parcelles AI 624, 627, 587 en UB, comme elles l'ont été pendant longtemps.

Sûr de votre compréhension et de votre bienveillance,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.



Bertrand Bakkaus

- p.j. : - 1 : YH 12 – certificat d'urbanisme du 19 novembre 2014 (IAUi)
2 : YH 12 et YA 117: déclaration d'intention d'aliéner datée du 15 mai 2017.
- 3: YH 12: PLU en vigueur : classification en IAUi
4: YA 117 – certificat d'urbanisme du 19 novembre 2014 (IIAU):
5: YA 117 : PLU en vigueur : classification en IIAU
6: AI 624, 627, 587: certificat d'urbanisme du 24 février 1997
7: AI 624, 627, 587: renseignements d'urbanisme du 12 septembre 2003
8: AI 624, 627, 587: plans de géomètre de 1997 – partage .

Copies:

- Monsieur Christian Dumas, Maire d'Ingré
- Monsieur Guillaume Guéré, Conseiller Municipal Délégué à la Nature en Ville, à l'Urbanisme et à l'Aménagement du Territoire

¹ En 1997, avant la scission du terrain, les parcelles concernées étaient numérotées AI 426, 586 et 587. certificat d'urbanisme montre que ces parcelles avaient une constructibilité résiduelle de 83 m2.