

Bertrand Bakkaus
11, rue Gambetta
92100 Boulogne-Bt.

Boulogne-Billancourt, le 2 octobre 2018

propriétaire des parcelles :
AI 90, 98 et 104 aux Beauvois
à Ingré (45140)

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

Courrier RAR

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 Beauvois (parcelles AI 90, AI 98 et AI 104)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous demande instamment de bien vouloir maintenir la zone des Beauvois ("AI") dans sa classification actuellement en vigueur, soit IIAU

En effet, le projet de modification du PLU d'Ingré prévoit, sans autre forme de procès, de transformer la zone constructible des Beauvois en zone "Naturelle" N (elle est actuellement classée UA et IIAU – annexe 3-, après avoir été de nombreuses années en INA –annexe 1). Or, cette zone est depuis toujours une zone de jardins, vergers et exploitations de petits champs et ne correspond en rien aux caractéristiques d'une zone N, ni par sa longue histoire ni par sa réalité¹. Cette zone a toujours été travaillée par l'homme et n'a jamais été dans un "état naturel" qu'il faudrait protéger.

Classée INA il y a encore seulement quelques années, elle a malheureusement été classée récemment en IIAU, et, depuis environ 30 ans, toutes les mutations ont été faites sur des valorisations prenant en compte ces classifications, avec le règlement des charges, impôts et taxes y afférentes.

Je vous demande donc instamment de bien vouloir maintenir cette zone des Beauvois dans sa classification actuelle, soit IIAU et de ne pas la déclasser une fois encore pour la congeler en zone naturelle. Ce serait faire fi de son histoire, de sa réalité, serait contre nature et qui, de plus, viendrait anéantir le patrimoine de petits propriétaires qui ont supporté des coûts d'acquisition et des charges depuis environ 30 ans. S'il était maintenu, un tel déclassement ne pourrait se faire sans une juste et complète indemnisation des petits propriétaires gravement lésés.

Cas des parcelles AI 90, 98 et 104 aux Beauvois

Je suis propriétaire de ces parcelles depuis 2009, recueillies lors de la succession de ma mère. Elles étaient des potagers, vergers et petits champs de mes aïeux.

¹ même si, dû à son petit parcellaire, elle pourrait être actuellement mieux entretenue.

En 1998, elles étaient classées en INA, avec d'importants droits à construire associés (voir en annexe 1 le certificat d'urbanisme du 24 février 1997 qui précise les importants droits à construire associés)². C'est sur les bases de cette classification qu'ont été réalisés les partages lors de la succession et que les droits de mutation, frais et taxes afférents ont donc été calculés et réglés. De plus, ces terrains faisaient partie d'un partage équitable de différents biens entre quatre enfants.

Or, le projet de révision du PLU viendrait, de manière inéquitable et insupportable, déprécier dramatiquement ces biens issus de ce partage. Il ne serait ni 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 **maintenir ces parcelles dans leur classification actuelle (zone IIAU) et ne pas les déclasser en zone Naturelle.**

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 : certificat d'urbanisme du 24 février 1997
- 2: plan de géomètre de 1997 (classification des terrains en INA
3: extrait du PLU en vigueur
- 4 : extrait du projet de modification du PLU soumis à enquête publique

Copies:

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

² Ce certificat d'urbanisme montre que la parcelle AI 98, classée en INA avait, pour sa seule part, des droits à construire de 560 m².