

Jean-Luc Régent
Lot N°11 . Morcellement « Les Haras d'André Mercier »
Boulouparis

Boulouparis, le 24 janvier 2024

Destinataire : Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Révision du PUD de Boulouparis : Enquête Publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Le nouveau zonage prévu au PUD de la commune de Boulouparis, dont la procédure d'élaboration est en cours, prévoit un déclassement de la totalité des surfaces couvertes par les lots N°11 , 13 ,14 et 15 du lotissement « Les haras d'André Mercier » de AUR à NC .

Comme Monsieur le Maire me l'a indiqué au cours de l'entretien qu'il m'a accordé le 6 octobre 2022 , cette modification répond à une logique de rééquilibrage de l'ensemble des zones à urbaniser de la commune . Les cinq parcelles précitées couvrent en effet une surface totale d'environ 230 hectares, soit 36 % de la totalité des zones classées AU lors de l'établissement du PUD en 2013. Ce rééquilibrage semble donc tout à fait justifié .

Néanmoins, j'attire votre attention sur les points suivants , que j'ai évoqué au cours mon entretien avec Monsieur le Maire , en présence du Directeur des services techniques de la commune :

- Les lots 13 et 15 , couvrant 41 hectares , sont d'ores et déjà porteurs des fermes photovoltaïques Hélioboulouparis et Hélioboulouparis 2 de la Société Total Energies (ex Quadran Pacific).
- La partie du lot 14 située au nord de la ligne HT 33000V est destinée à recevoir au cours du deuxième semestre de l'année 2024 ,La ferme photovoltaïque « Helio Boulouparis NICKEL VERT » sur une surface de 56 hectares environ.
- 2 hectares du lot 11 sont en cours de rattachement au lot 99 de la société Enercal , afin d'y installer une unité de stockage d'énergie.

Ainsi , sur les 230 hectares classés en zone à urbaniser en 2013 , 100 hectares (44%) ne sont plus , de fait , urbanisables .

Sur les 130 hectares restant , et afin de ne pas entraver le futur développement de la commune vers le nord , tant au plan de l'habitat qu'au plan du développement économique créateur d'emplois ,il semblerait souhaitable de ne pas déclasser en zone agricole certaines parties de cette zone , situées en bord de route , notamment de la RT1, de très mauvaise qualité pour des activités agricoles et d'ores et déjà largement viabilisées par le propriétaire soussigné (Transformateur raccordé à la ligne 33000 Volts , conduite AEP de 110 mm passant sous la RT1) , ou facilement viabilisables compte tenu de la proximité immédiate de tous les réseaux et sans appel aux deniers des collectivités publiques :

Sur le lot N°11 (PLAN n°1 joint) : Zone E F G H - En ROSE sur le plan :

A partir du côté Ouest du lot N°99 Enercal, une zone rectangulaire de 700 mètres de longueur et 160m de largeur, en bordure de la RT1 . Cette zone inclue l'accès actuel du lot 11 à la RT1 . Elle est d'ores et déjà raccordée au réseau Enercal par un transfo installé au centre de cette parcelle et raccordé à la ligne 33000 V longeant la RT1 . Cette zone est aussi desservie en AEP par une conduite de 110 mm passant sous la RT1 et récemment installée aux frais du propriétaire soussigné pour desservir le lot 11 . Le réseau OPT longe cette zone en bord de RT1 . Cette parcelle de 700mx 160m mètres couvrant 11,20 hectares est donc déjà très largement viabilisée et son urbanisation pourrait être très facilement finalisée sans aucune intervention financière des collectivités publiques . Pour faciliter la mise en place de lots pouvant être commercialisés à un prix très modéré , il serait souhaitable que cette zone de 11,20 hectares soit classée en zone à urbaniser pouvant recevoir des lots dont la surface minimum ne soit pas supérieure à 20 ares .

Sur le lot N°14, bord de RT1 (Plan N°2 joint) : ZONE A B C D -EN JAUNE SUR LE PLAN

Une Zone A ,B ,C , D, située en bordure de RT1, et longeant celle -ci sur une longueur de 225 mètres à partir du lot N°4 (point A) , jusqu'au point B , limitée ensuite par une ligne droite reliant le point B au point C (lequel correspond au point 110 de l'état des lieux dressé en 2016 lors de la délimitation du lot 13 actuel , limitée ensuite par la limite sud du lot 13 prolongée jusqu'à la limite du lot 2 (point D) . Cette zone couvre une surface de 5,40 Hectares environ . Elle est totalement plate et peu végétalisée ; le sol est stable , mais totalement inutilisable pour une activité agricole . Elle pourrait être très facilement viabilisée du fait de la présence immédiate de tous les réseaux : Lignes électriques , AEP , OPT , RT1.

Sa situation , dans la continuité de la zone commerciale existante (à partir de l'embranchement RT1-RP4) , sa visibilité à partir de la RT1 pour les 5000 véhicules circulant journellement sur cet axe , ne peuvent que la rendre extrêmement attractive pour des entreprises d'importance qui pourraient y être accueillies ,ce qui augmenterait considérablement le potentiel de développement de la commune , notamment au plan de la création d'emplois du secteur privé, sans apport d'argent public et sans porter préjudice aux activités économiques préexistantes dont elles seraient complémentaires . Cette zone pourrait être classée en zone urbaine d'activités économiques pour le plus grand bien de la commune et de ses habitants, notamment au niveau des emplois .

Sur le lot N° 14 , bord de RP4(zone I J K L sur le plan N° 2 joint) -EN ROSE SUR LE PLAN

Cette zone de 3,50 hectares constitue le prolongement naturel du lot N° 2 jusqu'à la ligne HT 33000V. Elle est délimitée à l'ouest par la prolongation de la limite du lot N°2 jusqu'à la ligne 33000V, au nord par la ligne 33000V, à l'est par la RP4 ,et au sud par le lot N°2..


Elle peut être très facilement viabilisée compte tenu de la proximité de tous les réseaux . Elle est raccordée à la RP4 par un accès aux normes ouvert sur une route de qualité desservant cette zone . Elle pourrait être classée en toute logique en zone à urbaniser , au même indice que celui attribué au lot N°2 dont elle constitue la continuité naturelle en bordure de RP4 .

Les modifications suggérées ci-dessus concernent trois zones couvrant une surface totale de 20 hectares environ , soit moins de 9% des 230 hectares prévus pour être déclassés . La prise en compte des suggestions développées ci-dessus ne remettrait donc absolument pas en cause l'économie générale des mesures de révision prévues .

En conséquence , et compte tenu des éléments exposés ci-dessus , je sollicite de votre bienveillance ,le classement suivant pour les trois zones précitées :

- 1) Pour la zone EFGH (plan N°1) de 11,20 hectares :, sur le lot 11 , un classement en zone à urbaniser permettant la mise en place de lots d'une surface minimum qui ne soit pas supérieure à 20 ares .
- 2) Pour la zone ABCD (plan N°2) de 5,40 hectares , sur le lot 14, en bordure de RT1 , Un classement en zone urbaine d'activités économiques (UAE)
- 3) Pour la zone IJKL, de 3,50 hectares , sur le lot 14, en bordure de RP4 un classement en zone à urbaniser au même indice que le lot N°2 dont elle constitue le prolongement naturel .

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à mes demandes et vous prie d'agréer , Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

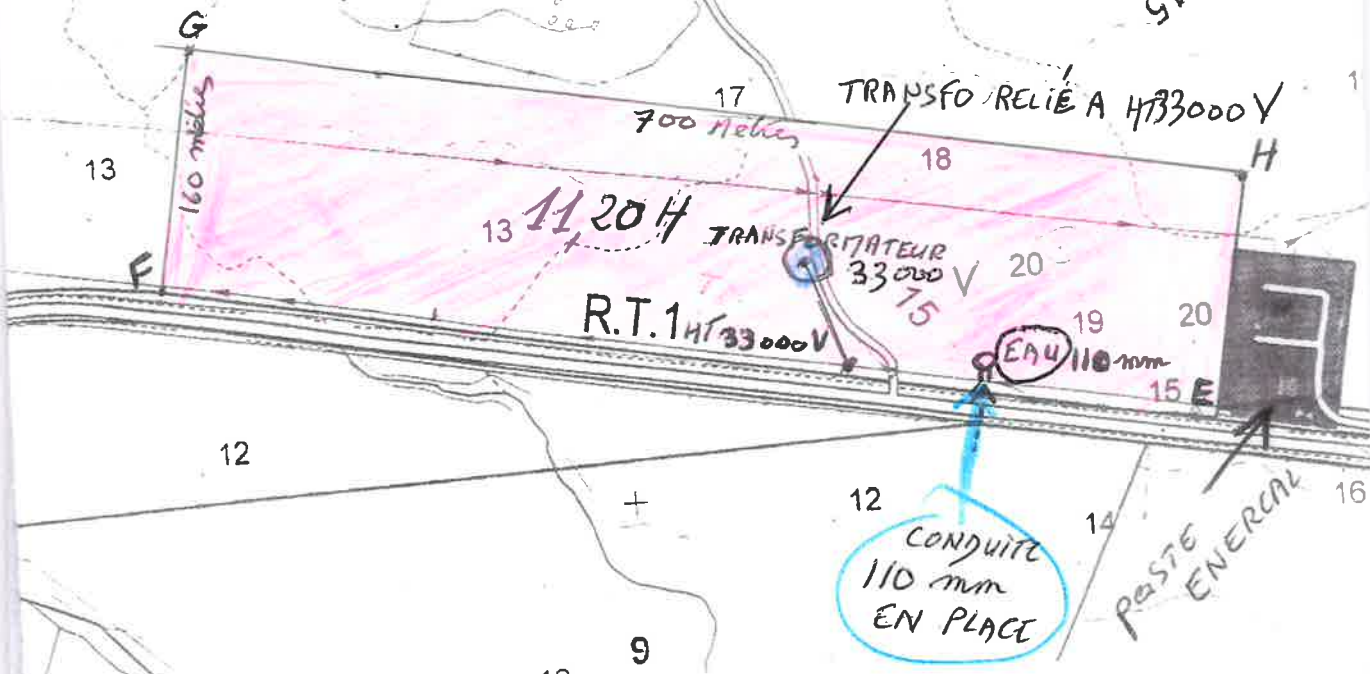


Jean Luc Régent

P.J = 2 plans

PLAN N° 1

LOT N° 11



PLAN N°2

