

Myriam Zouaghi-Maulet et Thierry Boujon
1 rue grande
Molincourt
27630 Vexin-sur-Epte

A l'attention de Madame Élisabeth Graveline et Messieurs
Bernard Poquet, Jean-Paul Le Vourc'h, Alain Segal
Tribunal administratif de Rouen

A Molincourt, le 7 juillet 2023,

Commentaires relatifs à la proposition de modification du plan local d'urbanisme
de la commune de Vexin-sur-Epte, Hameau de Molincourt (Berthenonville)

Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Vous trouverez ci-après un certain nombre de commentaires relatifs aux documents qui ont été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique visant notamment à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vexin-sur-Epte et, en particulier, du Hameau de Molincourt rattaché à la commune déléguée de Berthenonville .

1. Remarques concernant notre propriété

Nous sommes propriétaire de notre maison dans le hameau de Molincourt depuis septembre 2003 et y habitons en résidence principale depuis 2009 après avoir entamé de nombreux travaux de rénovation. Les références cadastrales de notre propriété sont : Feuille 060 ZE 01, parcelles numéro 67 et 68 au plan.

1.1 Incompréhension du zonage

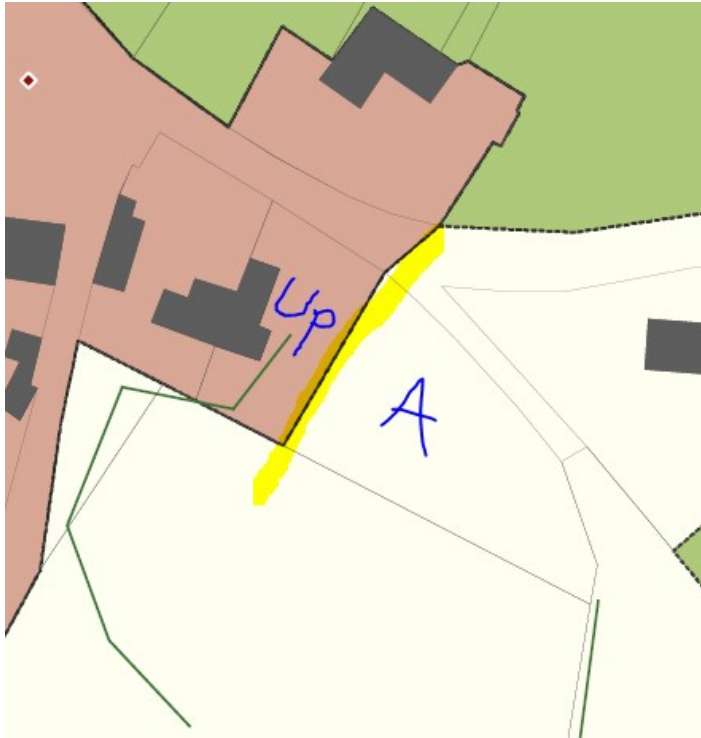
En consultant le projet de PLU samedi 1er juillet 2023, lors de la permanence que vous assuriez, nous avons été surpris de découvrir la nouvelle définition du zonage de notre parcelle numéro 67. Celle-ci a été modifiée, passant de la dénomination « constructible » à « agricole ». De plus, ceci ne concerne pas toute la parcelle 67 mais une fraction.

Cette nouvelle délimitation a été tracée « à la règle » semble-t-il en suivant la délimitation de la parcelle numéro 61 (au nord).

Or sur cette parcelle, nous avons démoli et reconstruit une partie de notre habitation en 2018. Nous avons obtenu le permis de construire numéro PC 2721318A0009 en date du 01/03/2018.

Par ailleurs, quel intérêt de déclasser un terrain enclavé, d'une part par un immeuble, d'autre part par des murs de pierre et des arbres en limite de propriété, en terrain agricole ? Serait-il voué à l'avenir à être cultivé ? Il semble peu probable qu'un tel projet puisse se faire, compte tenu de l'impossibilité technique que cela représenterait, et ceci n'est pas notre projet !

Source : Projet PLU Vexin-sur-Epte



Source : Cadastre <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherPlan.do#>



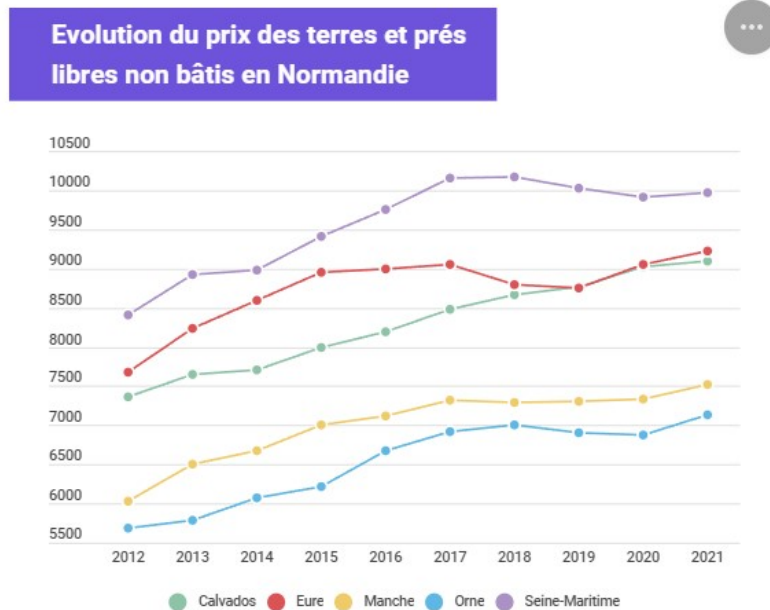
1.1 Impact financier du déclassement

Outre cette incohérence de zonage, nous subissons de fait une énorme moins value immobilière, compte tenu du fait que près de 50% de la surface de notre terrain est déclassée en « agricole ».

Source : <https://www.solvimo.com/estimation/terrain/vexin-sur-epte-27630>



Source <https://www.web-agri.fr/foncier-agricole/article/210361/tous-les-prix-des-terres-2021-en-normandie> :



Considérant les prix moyens du mètre carré en 2021 (voir tableaux ci-dessus), le prix du mètre carré constructible est évalué à **74 euros** pour un terrain situé à Vexin-sur-Epte, et le prix du mètre carré agricole dans l'Eure est de 9230 euros l'hectare soit **0.923 centimes** le m².

Nous calculons que la dépréciation de notre terrain pour une surface estimée de 1000m² est de 98.75%, soit une dépréciation de 73077 euros (74000- 923 euros).

1.3. Erreur sur le plan du projet de PLU pour notre parcelle

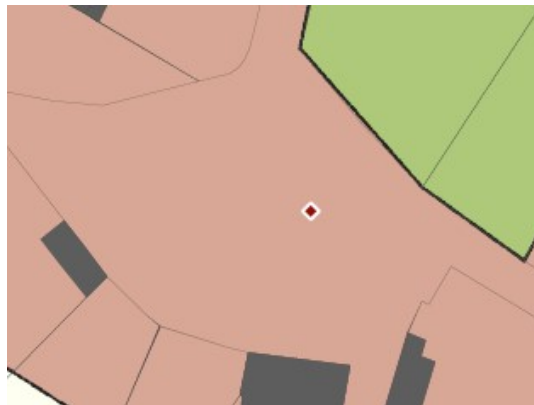
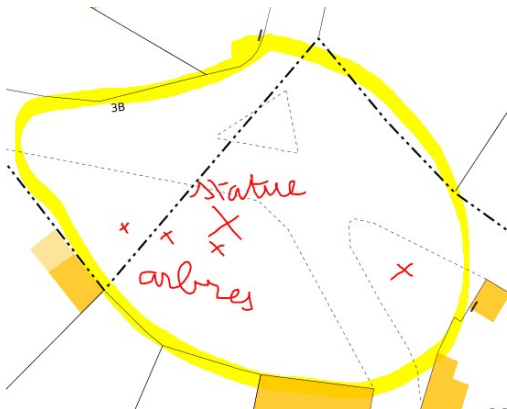
Cet alignement végétal n'existe pas.



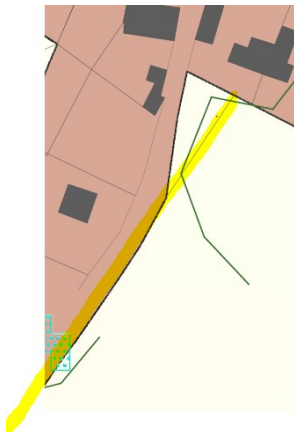
2. Remarques concernant le hameau de Molincourt

2.1. Au niveau de l'espace public, éléments manquants ou erronés

- La place du village est passée en « constructible »
- Sur cette place il y a des arbres remarquables (marronniers), un banc public et une statuette classée



- Le long de la RUE GRANDE, il existe un ru, non représenté sur le plan



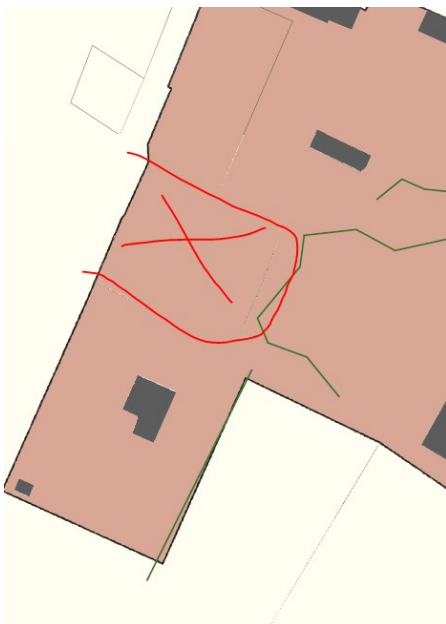
- Chemin vicinal ou rural, problème de continuité, non représenté sur le plan



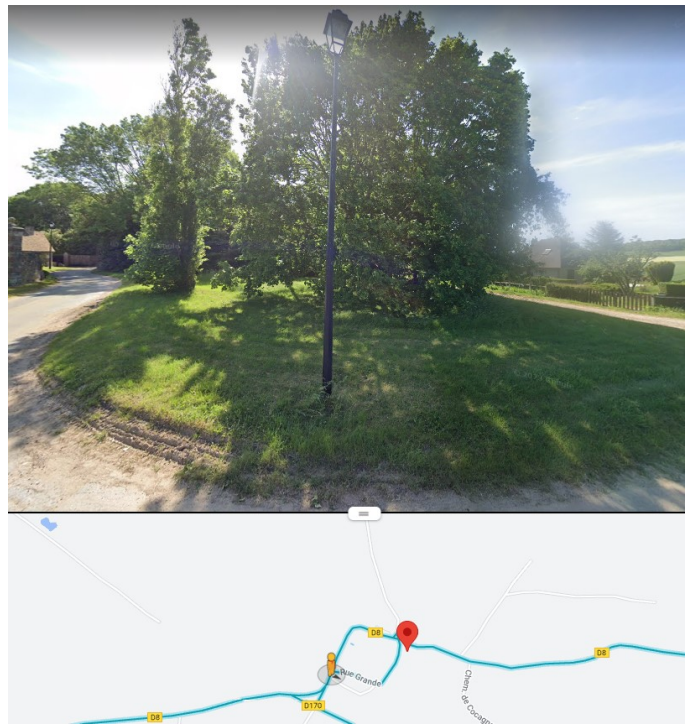
Sources : michelin , google maps



- Parcelle 108 : entrée Sud du village (place avec lampadaire, arbres divers) est passée en constructible, ce qui n'est pas logique

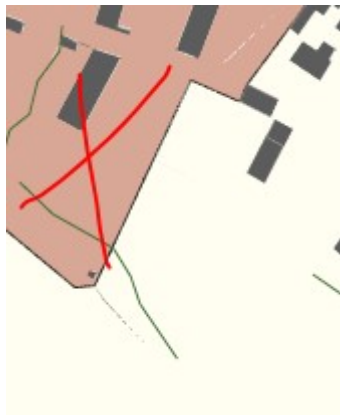


Sources : cadastre , google maps



2.2. Au niveau des parcelles privées, éléments manquants ou erronés

2.2.1. Parcelle numéro 100 : hangard agricole devenu constructible



2.2.1. Parcelles numéro 62, 132 : constructible avec habitation devenu agricole



Leur dépréciation est sans commune mesure pour ces habitants. Et si, par malheur, un sinistre intervenait, quelle serait leur chance de pouvoir reconstruire ?

2.2.1. Les autres parcelles devenues zone naturelle ou forêt



N'étant pas spécialistes de l'aménagement du territoire, ni juriste, ni expert en immobilier ...mais citoyens nous vous avons fait part de toutes les observations, remarques qu'il nous semble urgentes de vous remonter.

Combien de citoyens feront le constat amer que ce PLU se fait à leur dépens et non pour l'intérêt général.

L'objectif clairement affiché est de vouloir construire des lotissements dans quelques gros villages au mépris de l'équilibre et le respect de l'environnement, et de la propriété des habitants de Vexin-sur-Epte.

Aujourd'hui encore, les alertes sonnent dans le monde entier concernant les problèmes climatiques et environnementaux.

Pourquoi vouloir sacrifier des hectares cultivables pour bétonner la campagne, construire de l'habitat – dit social – en zone rurale, zone dortoir, lotissements sans âme et sans avenir, et ce au détriment des autres habitants ?

Il va s'en dire qu'au vu de toutes ces anomalies concernant notre hameau, nous ne pouvons que constater vigoureusement le sérieux et la complétude de cette étude à Molincourt, comme pour le reste de Vexin-sur-Epte.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération notre refus concernant le reclassement des parcelles mentionnées, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.

Nous vous remercions d'avoir pris connaissance de nos doléances et vous prie de croire, Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs, en l'expression de nos respectueuses considérations.

Myriam Zouaghi-Maulet

Thierry Boujon