

Enquête publique PLU Saint Philibert 2018France de La Celle <france.delacelle@gmail.com>mercredi 29 août 2018 à 10:01 réceptionÀ : enquetepublique.stphilibert@orange.frCourrier revision PLU st philibert ...
74 Ko

Madame la Présidente,

Veillez trouver ci-joint mes remarques concernant la révision du PLU en cours qui j'espère retiendront toute votre attention.

Je vous en souhaite bonne réception,
Cordialement,

France de La Celle

France de La Celle
Domaine de la Thu
42370 RENAISSON
france.delacelle@gmail.com

Saint Philibert, le 28 août 2018

A l'attention de Madame Michèle TANGUY, présidente de la commission d'enquête 2018 pour la révision du PLU de la commune de St Philibert 56470.

Madame la Présidente,

Je vous remercie de l'excellent accueil que votre commission m'a réservé lors de la permanence du 27 Août où j'ai pu aborder l'ensemble des sujets ci-dessous :

Étant propriétaire de la parcelle référencée AR 413 pour 1390 m2 au 21 chemin des Goémoniers à St Philibert 56470, je porte à votre connaissance par le présent courrier mes réflexions et inquiétudes sur l'actuelle révision du PLU de St Philibert.

Certains points me portant particulièrement préjudice, je m'y oppose formellement et demande leurs modifications, à savoir :

1. La zone réservée n°4 aux documents graphiques dénommée « accès au chantier ostréicole » est actuellement sous statut de chemin privé (2 copropriétaires et un propriétaire bénéficiant d'une servitude de passage active). Ce chemin privé est collé à notre propriété mais fréquenté uniquement par des riverains, ce qui nous préserve la quiétude attendue en milieu résidentiel.

Or, le prochain classement de ce chemin privé en « accès au chantier ostréicole » laisse raisonnablement penser que ce chemin sera prochainement fréquenté dans un tout autre but que privé. Une fréquentation régulière de véhicules de chantier, de camions de marchandises, de livraison ou d'enlèvement des produits cultivés, d'ouvriers ou d'autres personnels du chantier ostréicole est à attendre. Ce reclassement de ce petit chemin va occasionner des nuisances sonores et des problèmes de sécurité non négligeables dont nous serons les premiers à pâtir en tant que voisins directs. Pour ces raisons, je m'oppose donc à ce classement et vous demande de reconsidérer votre position sur ce point.

J'attire votre attention que ce chemin n'accède nullement au terre-plein ostréicole situé en contrebas côté mer, mais à la propriété BERIGAUD (parcelle 384).

A ce sujet, après discussion avec Monsieur Bruno HEBERT (parcelle AR 383), copropriétaire de ce chemin, il apparaît qu'un projet est actuellement à l'étude pour une installation de dégustation dans un local situé à l'est des parcelles AR 386 et AR 470, dans une zone classée Ao en contrebas de ma parcelle. Un tel projet m'est difficilement acceptable.

Outre les inquiétudes qu'un tel projet suscite au niveau sanitaire et aux regards des exigences de sécurité, ce local est en zone submersible, en mauvais état avec toiture en ETERNIT (risque de présence d'amiante) et sans sanitaire.

Les désagréments d'un tel projet affecteront de manière durable et conséquente, notre qualité de vie. La fréquentation du salon de dégustation va occasionner un trafic routier supplémentaire non souhaité dans le chemin des Goémoniers où la visibilité est déjà réduite, sans trottoir pour les nombreux piétons se rendant à la plage, que j'estime déjà dangereux pour les jeunes enfants qui l'empruntent, bien qu'étant accompagnés. Il est également à craindre que tous les consommateurs et clients ne puissent se garer devant le salon de dégustation et n'aient d'autre choix que de se garer en bordure de notre parcelle coté chemin des Goémoniers et près de notre portail, ce qui gênera la sortie de notre propriété. Par ailleurs, il est indéniable qu'une telle activité occasionnera des nuisances sonores et olfactives, notamment par de nouveaux containers à déchets de produits de la mer, à proximité du hangar, sinon de notre propriété. Pour ces raisons, je m'oppose à ce projet.

Je note également que le règlement de la zone Ao autorise une surface de vente ou d'accueil que dans la limite de 20m² sur ce type de bâti et uniquement dans la cadre d'une activité ostréicole.

2. Je note aussi que ma parcelle semble être maintenue dans « la bande des 100 mètres » avec son principe d'inconstructibilité inclus dans la loi sur littoral.

Je m'oppose à ce classement pour ma maison aux motifs que dans le cadre de la loi sur le littoral est noté « sont exclus de cette loi, tout espace urbanisé ». Actuellement, nous sommes en présence, dans un rayon de 100 mètres maximum de ma propriété de près de 10 maisons sans compter leurs annexes !

De plus, notre permis de construire délivré en 2009 pour construire notre maison nous a été délivré avec obligation d'une mise en place d'un assainissement aux normes, installation contrôlée chaque année par le SPANC.

Que Monsieur le Maire de St Philibert nous a informé, lors d'un rendez vous en Mai 2017, en son bureau, qu'il avait reçu le feu vert des organismes concernés, à des fins de réaliser sur notre secteur, et ce à très court terme, un assainissement communal dont bénéficiera bien entendu notre propriété.

Enfin que l'appellation « urbanisation discrète Ud », dont nous bénéficions ce jour est bien la preuve que nous sommes en zone urbanisée !

Ce principe d'inconstructibilité m'obère donc toute capacité à construire une surface annexe de rangement indispensable pour une maison individuelle, ce que je conteste pour les motifs évoqués ci-dessus.

Toute interprétation contraire sur l'application de la loi sur le littoral me semble donc erronée, et il me semble clair que nous pouvons bénéficier du régime de construction tel qu'il est applicable actuellement. C'est la raison pour laquelle j'ai présenté dernièrement à Monsieur le Maire de St Philibert une nouvelle demande de permis d'aménagement, après un refus en 2017 pour ce motif, avec projet d'installer une annexe de rangements discrète et de superficie à minima, conforme à la réglementation actuelle ou future de notre zonage, en arrière de notre maison et sans accès direct avec celle-ci.

Cette annexe sera non visible depuis la mer et sera réalisé dans la continuité qualitative de notre permis délivré en 2009.

3. Je note enfin l'évolution souhaitée de notre secteur du classement actuel Ud en Zn (zone naturelle). La dénomination de l'actuelle zone Ud (urbanisation discrète existante proche du littoral) est déjà, de mon avis, en parfaite adéquation avec le souci de préservation de notre site. Si nous comprenons que la volonté de faire évoluer le classement de la zone fait partie d'une réflexion globale à un niveau supra communal, force m'est de constater que ce changement va avoir une conséquence évidente sur l'évolution de la valeur de nos maisons existantes dans le cas d'un classement en zone Zn et ce totalement contraire à l'esprit de la révision voulue par la municipalité telle que j'ai pu le lire sur le projet présenté, notamment dans l'objectif louable d'améliorer la capacité à ouvrir l'accession à la propriété sur notre commune.

Je vous remercie par avance de votre lecture attentive et j'espère que vous prendrez mes remarques en considération, si ce n'est la formulation de mon opposition dans votre rapport relatif à la révision 2018 du PLU de la commune de St-Philibert.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma haute considération.

France de La Celle