

Consultation publique PLU**Olivier Dager** <olivier.dager@wanadoo.fr>dimanche 2 septembre 2018 à 22:48 réceptionÀ : enquetepublique.stphilibert@orange.fr**Vierge 65.docx**
15 Ko

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci jointe nos remarques concernant l'enquête publique.

Restant à votre disposition.
Bien cordialement.Olivier Dager
0613013939

Olivier Dager

Monsieur et Madame Olivier Dauger,
11, rue du Prado.
56470 Saint Philibert

Madame la Présidente,

Nous nous sommes rendus le 16 août à la mairie à la rencontre des commissaires enquêteurs concernant l'enquête publique.

Nous réitérons par ce message les remarques faites par oral lors de notre échange.

Tout d'abord, nous avons été surpris de ne pas avoir été mis au courant que notre jardin, y compris la terrasse de notre maison se voient inscrits dans une OAP avec des photos de notre jardin dans le PLU.

Nous avons même appris que publiquement il a été précisé que nous étions d'accord avec ce projet. Il n'en est rien et hors du fait qu'il s'agisse de notre jardin, nous souhaitons expliquer pourquoi le lieu nous semble inadéquat pour la création d'un lotissement si dense.

A la lecture du projet, nous retrouvons un certain nombre d'éléments qui corroborent nos remarques.

PREMIER POINT :

Page 201 de la partie 4 du rapport de présentation, Il est précisé que la proximité du projet par rapport au centre du bourg est relative alors qu'il est indiqué dans le document qu'une OAP pour renforcer la densification doit être a proximité du centre bourg.

il est de plus précisé qu'il existe une sensibilité environnementale notable du fait de la présence de cours d'eau et de zones humides proches. Le PNR parle même de grand ensemble paysager emblématique.

Notre terrain est déjà une zone humide qui nécessite la présence de 3 pompes dans notre cave qui fonctionnent très régulièrement pour enlever l'eau qui vient du sous sol. L'artificialisation des sols, allié à la volonté de prévoir les écoulements des eaux dans le sens de la pente, c'est à dire vers notre habitation ne fera qu'aggraver la situation. Il est à noter que le nom de notre quartier, le Prado, signifie trou d'eau en breton.

Nous pouvons voir à la page 7 et 47 du schéma de synthèse du PADD et à la page 70 du projet de présentation qu'il existe sur notre terrain une continuité écologique fragile à améliorer entre les deux zones naturelles de la pointe de Saint Philibert. Le texte précise que cette continuité doit être protégée en améliorant et restaurant les connexions par des ouvrages adaptés. C'est le seul axe qui fait aujourd'hui la jonction entre les deux zones naturelles. Il est surprenant et contraire au besoin de conserver et protéger les espaces naturels réaffirmé dans les lois récentes, de voir que la commune, où peut être plutôt le bureau d'étude, propose une densification forte de la zone fragile. Autant la biodiversité ordinaire d'une zone a faible densité peut être un atout entre deux zones naturelles surtout avec la fin des produits phytosanitaires dans nos communes autant une forte densité détruira cette trame verte (page 207 de l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement - Partie 4 du rapport de présentation). Cette destruction de la biodiversité vaut aussi pour le lotissement de 7 logements prévus par la commune au bord de l'allée des goélands alors que nous sommes dans la zone de continuité écologique et qu'il existe une haie si utile pour la biodiversité.

Il est encore temps de protéger cette continuité écologique fragile que le PNR appelle le grand ensemble paysager. Cela représentera un atout pour la commune qui aura su allier développement et protection de la nature.

En page 203 et 209 de la partie 4 du rapport de présentation, il est précisé que compte tenu de l'analyse de la page 201 et des autres possibilités de développement de la commune, le secteur de Kercadoret est non

prioritaire pour le développement urbain et qu'il est non retenu à l'horizon 2028. Nous estimons au regard des remarques de la page 201 et de la conclusion des pages 203 et 209 que l'OAP n'a pas de raison d'être dans le PLU de Saint Philibert. Comment prévoir à 10 ans ou plus alors que beaucoup de choses vont se passer d'ici là notamment en fonction de l'évolution climatique et de l'environnement. Une zone humide, une zone naturelle, une trame verte, une continuité écologique, une haie ont tous un rôle important pour limiter le réchauffement climatique, sachons les conserver.

DEUXIÈME POINT :

Notre terrain enclavé fait partie de la résidence des pins. A ce titre nous avons, confirmé par un acte notarié dont nous pouvons vous faire parvenir une copie si vous le souhaitez, le droit de construire 2 maisons ou un petit immeuble en utilisant les réseaux de la résidence configurés pour ces deux maisons.

Pour créer un nouveau lotissement il faudrait que les trois propriétaires concernés, monsieur Cazali, Monsieur Quintin et nous mêmes soyons d'accord, ce qui n'est pas le cas. De plus comme il s'agit d'un projet commun, il faudrait être d'accord en même temps. Ce qui est encore plus incertain.

La création de 10 logements minimum plus les 7 au bord de l'allée de goélands nécessitera sans doute de la part des services de sécurité la demande d'avoir une entrée et une sortie du lotissement donc l'accord de tous les propriétaires de la résidence des pins qui est privée. Ils sont tous opposés au projet et les infrastructures de la résidence n'ont pas été créées pour tant de logements. Sans parler de la gestion de la sortie sur l'allée de goéland qui est étroite et déjà saturée.

TROISIÈME POINT :

Ce point concerne le PLU dans son ensemble et est la réflexion d'un élu en charge de ces dossiers dans d'autres collectivités.

Pourquoi cette volonté de toutes les communes d'augmenter la population aussi fortement? Pour sauvegarder les services publics et en particulier les écoles nous répond-on. Pourquoi à une époque où les communes ont de moins en moins de dotation et où la France n'a plus les moyens de multiplier les dépenses, n'y a-t-il pas une réflexion sur une croissance mesurée car nécessaire de la population des communes associée à la mutualisation des services? Une école regroupée offre beaucoup plus de possibilité d'enseignement pour un coût moindre qu'une école par village. Tout cela en l'associant à un plan de circulation facilitant la vie de ses habitants.

Pourquoi vouloir créer des tous petits logements alors que les acheteurs ne les gardent en général pas longtemps? Soit ils les revendent souvent pour une résidence secondaire et profitent de la plus value soit ils les louent via AIR BNB ou équivalent. La commune aurait tout intérêt à proposer via des lotisseurs sociaux notamment, ces logements à la location pour une première installation pour permettre aux jeunes d'acquérir ensuite une habitation adaptée à la taille de leurs familles.

Pourquoi ne pas vouloir conserver les caractéristiques du village et vouloir augmenter fortement la hauteur des bâtiments pouvant y être construits? Saint Philibert attire pour son charme, pour l'impression d'être encore en zone rurale, ne le transformons pas en une station balnéaire dense comme certaines de ces voisines.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos observations.

Bien cordialement.

Olivier et Cécile Dager.