

Contribution à l'enquête publique

FLBFree <fl.bstar@free.fr>

lundi 3 septembre 2018 à 15:24 réception

À : enquetepublique.stphilibert@orange.fr

Cc : Bastard F&L

 **PLU St Filibert 20180817.pdf**
112 Ko

A l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête.
Mairie de Saint Philibert
56 470 Saint Philibert

Luc Bastard
38, rue des Presses, 56470, Saint Philibert
20, rue de Provence, 78000 Versailles
Mob 06 81 88 16 47

Le 3 septembre 2018

Madame la Présidente,

J'ai remis en Mairie le 20 août une contribution à l'enquête publique (rappelée en PJ), portant sur les questions de circulation liées au projet et sur le changement de classification du quartier des Presses où je réside. Suite à différents contacts sur ce sujet, je souhaite compléter cette contribution sur le second sujet – déclassement du secteur des Presses en A ou N selon les parcelles, pour U actuellement – par les deux points suivants.

- Dans les critères utilisés pour des dossiers d'urbanisme dans lesquels la question de la qualification du terrain intervient, la "continuité territoriale" est souvent citée, qui se base sur le fait que les zones considérées sont loties de façon continue. Or l'ensemble des terrains des Presses est construit entre les N° 29 côté sud, 34 côté nord, et la côte. On se trouve sans aucune ambiguïté dans une zone où "la densité et la proximité des autres constructions à usage d'habitation" confirment la qualification d'urbaine et excluent celle d'agricole.
- Le service d'urbanisme de la Commune considérait déjà il y a quelques années que le secteur concerné est un 'espace urbanisé' en écrivant dans un document concernant un terrain situé à proximité Rue des Presses : "L'interdiction de construire [...] ne s'applique pas pour votre parcelle vu qu'elle se situe en espace urbanisé". Cette situation est inchangée.

Ceci confirme les éléments avancés dans mon document du 19 août : le changement de classification de ce secteur n'a aucun sens : il ne renforcera pas la densification de l'habitat de la commune puisque la zone est déjà urbanisée ; il risque au contraire de conduire à délaisser ce secteur pourtant urbanisé ; il crée un préjudice inutile puisque sa nécessité n'est justifiée nulle part.

J'espère que ces éléments complémentaires seront pris en compte dans les choix de la Commune. Je redis mon opinion que l'objectif de ce projet est positif, mais que des éléments de mise en œuvre - circulation qui affectera tout le centre du bourg, classification du secteur des Presses pour ceux qui y résident - doivent être corrigés.

Je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, mes respectueuses salutations.

Luc Bastard

1 2 3

Luc Bastard
 38, rue des Presses, 56470 St Philibert
 20, rue de Provence, 78000 Versailles
 Mob. 06 81 88 16 47

Saint Philibert, le 18 août 2018

Deux remarques sur le projet de modification du PLU de la Commune de Saint Philibert

Ce projet vise un objectif très positif : faciliter l'accès au logement à Saint Philibert aux personnes à revenus modestes, dont celles y habitant déjà ou y travaillant, que l'évolution du prix du foncier et de l'immobilier contraint à s'éloigner. Ceci permettra de développer la vie locale, limiter le vieillissement de la population, ne pas augmenter la proportion de villégiatures saisonnières, tout en développant l'activité économique et touristique. C'est une réelle opportunité.

Résidant rue des Presses depuis dix ans, je considère que deux points de ce projet doivent être modifiés :

- **Cette extension du bourg nécessite de créer un troisième accès.** Le projet de PLU est muet sur la circulation interurbaine et ne présente aucune étude sur ce point important. La nouvelle population visée, jeune et active, circulera hors du bourg, en premier pour son travail. Sans troisième accès, la circulation rue des Presses, déjà excessive, atteindrait un niveau inacceptable. Le bourg subirait aussi une augmentation de trafic alors que son aménagement récent y réduit volontairement la facilité de circulation.
- **Quelle est la justification du changement de classification du secteur des Presses et de l'ouest de la rue des Presses, de U à A ou N selon les parcelles ?** Des secteurs de la commune plus excentrés restent en U. Ce changement ne semble pas nécessaire pour le futur PLU Il pénalise inutilement ce quartier du point de vue valeur foncière et immobilière, notamment les habitations modestes. Dans mon cas personnel d'une maison simple sur un terrain assez grand, je subirai une décote de plus de 30 % par rapport à sa valeur il y a dix ans.

S'il n'a pas de justification forte, ce changement constitue une forme de spoliation et ne doit pas se faire.

J'espère que la commune fera évoluer sur ces deux points son projet d'urbanisation pour qu'il ne soit pas réalisé aux dépens des habitants de la rue des Presses, doublement et inutilement lésés dans cette opération.

1. L'accès au bourg ; la circulation dans le bourg et rue des Presses.

Saint Philibert bénéficie d'un avantage rare : le centre du bourg n'est pas traversé par une voie de circulation très passante créant de nombreuses nuisances (séparation en quartiers, bruit, dangerosité). Un enjeu important du PLU est la mobilité en lien avec le développement urbain visé.

Éléments constitutifs du projet :

- Ce projet qui vise à attirer une population jeune et active augmentera inéluctablement la circulation intercommunale.
 - Cette population a besoin de mobilité vers l'extérieur de la commune, en premier pour son travail.
 - Ceci n'est pas contradictoire avec une réduction de circulation locale permise par la concentration de l'habitat et le développement d'axes de circulation douce.
- Dans les pages 118 à 120 du projet portant sur la mobilité, la circulation intercommunale et l'accès à Saint Philibert ne sont pas abordés. Aucune quantification en lien avec l'augmentation de population n'est présentée.
 - Sont concernés directement les très nombreux habitants, actuels ou à venir, les professionnels et commerçants, les services et les prestataires y intervenant, qui circulent nécessairement vers ou depuis l'extérieur.
 - Les circulations intra communale et intercommunale sont deux sujets différents devant être détaillés beaucoup plus et séparément dans un projet d'urbanisation de cette ampleur.
- Dans les différents documents du PLU, la réduction des nuisances et la création d'un cadre environnemental agréable sont des priorités. Le bruit est une des premières nuisances en France. Ses effets nocifs sur la santé sont avérés.

Concernant le bourg :

- **Les accès des nouveaux logements débouchent dans le bourg. Le développement urbain y augmentera le passage.**
 - Aucune étude n'est présentée sur la circulation dans le bourg avec les nouvelles habitations et pendant travaux.

Remarque complémentaire sur tout l'accès au bourg et au sud de la commune depuis le nord :

- L'accès au bourg et au sud de la commune depuis la D781 passe nécessairement soit par le rond-point de la rue du Ster, soit par le carrefour rue des Presses - route de l'Océan.
- **Or ces deux passages sont tous les deux placés en "risque de submersion marine / aléa de + 60 cm". Le PLU, structurant sur le long terme, doit prévoir un accès non exposé à ce risque.**

Concernant la rue des Presses

- **La rue des Presses est devenue en quelques années une voie très passante.**
 - Elle constitue l'accès prioritaire au bourg depuis l'extérieur de la commune, notamment depuis que la circulation de l'accès par le Congrès a été réduite volontairement par les aménagements récents. Le document ne présente ni bilan des circulations dans ces deux voies après ces aménagements, ni projection après réalisation du projet urbain.
- **Le bruit y est devenu une nuisance forte :**
 - Véhicules nombreux dont beaucoup particulièrement bruyants : camions approvisionnant le bourg ou des chantiers, utilitaires et voitures particulières avec remorque, motos. Le revêtement actuel usé accentue fortement le bruit.
 - Cette nuisance est évidemment pire l'été, mais elle existe aussi à d'autres périodes. Juillet-août est le moment de plus forte présence, de repos et d'activités extérieures, ce qui impose d'agir pour limiter cette nuisance.
- **La rue est dangereuse pour les vélos, notamment dans la partie ouest :**
 - Du fait de la pente, les vélos allant vers le bourg montent lentement ; des véhicules roulent excessivement vite ; les deux courbes entre les numéros 40 et 21 réduisent la visibilité. La chaussée étroite ne permet pas d'aménagement.
 - La piste cyclable via les chemins plus au sud est plus longue, parfois inondée, impraticable dès qu'il fait sombre.
- **Les travaux correspondant au projet urbain de la Commune nécessiteront des transports considérables de personnes, d'engins, de matériaux durant les années à venir.**

Au vu de ces éléments, le développement urbain proposé par le projet de PLU nécessite un troisième accès au nord. Avec uniquement le réseau actuel, la commune :

- sacrifie la qualité de vie des habitants de la rue des Presses, déjà très bruyante, en y concentrant l'augmentation de circulation et de ses nuisances, dès maintenant avec les travaux puis avec l'augmentation de population,
- pénalise également les habitants du centre du bourg où la circulation augmentera,
- par ailleurs, prend un risque sur l'accès à la commune en cas de très fortes intempéries.

2. Classification du quartier des Presses et de la rue des Presses - ouest en zone A/N.

Un point du projet de modification du PLU est de classer tout le secteur des Presses en zone A ou N, y compris le long de la Rue des Presses dans sa partie ouest.

Ce secteur forme un ensemble urbanisé, non agricole, qui ne correspond pas à la définition de la page 69 du PLU.

- Il est identifié comme quartier ou hameau sur les plans de la commune. L'urbanisation est continue jusqu'au bourg, hors deux parcelles. Il est déjà dense d'un point de vue construction. On y trouve entre autres des constructions modestes.
- Sur de nombreux schémas (Ex. extrait PNR du Golfe du Morbihan, p. 11, 14, 23), il est en continuité avec le bourg.

Le maintien en zone U de ce secteur urbanisé et assez proche du bourg n'aurait pas d'inconvénient par rapport au PLU.

- Aucune raison pour ce changement n'est explicitée dans le projet.
- Le PLU inclut des zones constructibles entre le bourg et les Presses : pages 211 - 212, 6000 m².. Ceci n'est pas cohérent.

Une classification en zone A ou N est une pénalisation importante et inutile de ce quartier :

- Vu les contraintes d'urbanisme (pas de construction d'habitation, limitation drastique des extensions et des bâtiments annexes), les propriétaires verront la valeur foncière et immobilière de leur bien diminuer très fortement ; dans mon cas, de plus de 30 %. L'augmentation de trafic comme vu précédemment sera un facteur aggravant.
- Ceci affectera particulièrement les biens dont la valeur de construction est faible par rapport à celle du terrain avant le changement du PLU, donc les habitations modestes.
- Une question s'impose : le futur zonage est-il équitable selon les quartiers de Saint Philibert ? D'autres quartiers sensiblement plus excentrés et pas mieux reliés au bourg restent en U.

Sauf si la commune apporte des justifications robustes prouvant leur nécessité pour la réalisation de ce projet, les parcelles de la zone des Presses ne doivent pas changer de classification.

En l'absence de telles justifications, les personnes concernées pourront considérer qu'il s'agit d'une spoliation.

Si leur maintien en A ou N est une facilité pour ne pas agir correctement sur la circulation et le bruit dans la rue des Presses, le projet de la commune les aura particulièrement lésées.

L. Bastard