

C60

Dossier n° 718023 (DAUGER C/ PLU SAINT PHILIBERT)**Sophie MARQUES** <s.marques@avocatline.fr>vendredi 31 août 2018 à 12:45 réception

À : enquetepublique.stphilibert@orange.fr

**OBSERVATIONS ENQUETE PUBL...**
987 Ko

Madame, Monsieur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance des observations jointes.

Sincères salutations.

Sophie MARQUES

Avocat à la Cour



8, rue Drouot 75009 Paris

Tél. 01 44 82 73 82

Fax 01 40 26 41 51

s.marques@avocatline.fr

Ce courrier électronique, émis par un cabinet d'avocats, peut contenir des informations personnelles et confidentielles. S'il vous a été adressé par erreur, veuillez en informer l'expéditeur et effacer ce message de votre messagerie électronique sans en conserver de copie. This e-mail is sent by a law firm and may contain privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please inform the sender and delete this message from your system

C60

Yves LACHAUD
 Ancien membre du Conseil de l'Ordre
 Bernard MANDEVILLE
 Claudine COUTADEUR
 Caroline VARLET-ANGOVE
 Alexandre DAZIN
 Florian de MASCUREAU
 Avocats associés

Denis BRELET
 Of counsel

Axel BERTET BORDELEAU
 Benoît SEVILLIA
 Marie SOYER
 Sophie MARQUES
 Carole SCHORR
 Avocats à la Cour

MAIRIE DE SAINT-PHILIBERT
*Madame la Présidente de la Commission
 d'enquête*
 Place des 3 Otages
 56470 SAINT-PHILIBERT

Paris, le vendredi 31 août 2018

Envoi par email : enquetepublique.stphilibert@orange.fr

AFF. DAUGER C/ PLU SAINT PHILIBERT
 N/Réf.: 718023 - GC/SMA

Observations – enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de SAINT-PHILIBERT

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête,

Je me permets d'intervenir auprès de vous en ma qualité de Conseil de Madame et Monsieur DAUGER, propriétaires de deux parcelles cadastrées section AO n°317 et 320 situées 11 rue du Prado pour la première et lieudit Kervarail pour la seconde sur le territoire de la commune de Saint-Philibert.

Il ressort du projet de plan local d'urbanisme (ci-après PLU) à l'enquête que leur parcelle cadastrée section AO n°320 est directement impactée par l'Orientation d'aménagement et de programmation (ci-après OAP) dite Kercadoret qui appelle de leur part les observations qui suivent.

L'OAP du Kercadoret se décompose en deux secteurs :

- Un secteur 1 sur des parcelles cadastrées section AO n° 162, 165, 293 et 348 appartenant vraisemblablement d'ores et déjà à la commune et sur lequel une demande de permis d'aménager serait en cours d'instruction ;
- Un secteur 2 sur des parcelles cadastrées section AO n° 229, 320, 340 et 343 appartenant à des particuliers, dont les époux DAUGER.

8, rue Drouot 75009 Paris • Palais W06
 Tél : 01 44 82 73 82 • Fax : 01 40 26 41 51
lmca@avocatline.fr • www.lmca-avocats.com

Société en participation d'Avocats au Barreau de Paris • SIRET 39446742700024

GESICA
 RESEAU
 INTERNATIONAL
 D'AVOCATS



(Extrait des OAP – page 21)

Sept logements seront en principe construits sur le secteur 1, tandis que dix logements, dont deux logements locatifs sociaux, devront être construits sur le secteur 2, toutes les parcelles étant classées en zone UAb au PLU à vocation principale d'habitat.

Les époux DAUGER constatent que bien qu'elle fasse état de la possibilité de construire une dizaine de logements sur le secteur 2, l'OAP ne conditionne pas la délivrance des autorisations d'urbanisme à la réalisation d'un projet d'ensemble.

Le règlement de la zone UAb ne reprend d'ailleurs pas cette obligation.

Si à l'inverse la constructibilité des parcelles était conditionnée à la réalisation d'un projet d'ensemble, Monsieur et Madame DAUGER se trouveraient nécessairement privés de la jouissance de leur parcelle cadastrée section AO n°320 qui constitue le jardin d'agrément de la propriété bâtie sur leur parcelle AO n°317 et ne constitue donc pas une dent creuse qu'il y aurait lieu d'urbaniser.

En tout état de cause, Monsieur et Madame DAUGER souhaitent conserver la jouissance de leur jardin dans lequel une piscine est aménagée en limite entre leurs parcelles AO n°317 et 320 et dont la pérennité sera fortement compromise par l'OAP (dont l'emprise empiète sur la piscine).



(Extrait de Géoportail)

Monsieur et Madame DAUGER relèvent par ailleurs des incohérences dans le projet de la commune qui souhaite favoriser la densification, mais envisage de réduire de près de moitié la surface des zones urbaines qui passeront ainsi de 169,7 ha à 97,5 ha, de même que celle des zones AU qui passeront de 179 ha à 105.

De la même façon, dans les zones identifiées par la commune comme devant être densifiées, il n'est prévu aucun dispositif contraignant permettant effectivement la densification et les opérations envisagées ne seront réalisées que sous réserve de leur mise en œuvre par les propriétaires des parcelles concernées.

S'agissant précisément des parcelles incluses dans l'OAP du Kercadoret, l'aménagement du secteur 2 sera en outre soumis à l'accord des colotis du lotissement du domaine des Pins dont la voie est utilisée pour desservir les parcelles AO n° 229, 320, 340 et 343 aux termes d'actes de constitution de servitudes.

Avec l'accord des colotis, des projets de constructions en cohérence avec les constructions alentours et en particulier celles du lotissement et les réseaux étaient prévues sur les parcelles cadastrées section AO n° 340 et 343 et une demande de permis de construire a été déposée le 27 octobre 2017 à laquelle les services de l'urbanisme de la commune ont opposé un sursis à statuer.

Le projet en cause aurait pourtant eu pour effet de créer des logements, ainsi que le souhaite la commune, et de densifier un secteur proche du centre-bourg sans étendre l'urbanisation, ainsi que le souhaite également la commune, de façon raisonnable au regard des infrastructures existantes et des constructions du lotissement dont la voirie dessert les parcelles en cause.

Il résulte de ce qui précède que l'OAP du Kercadoret n'a pas lieu d'être puisque, sauf accord des propriétaires concernés et des colotis du lotissement du domaine des Pins, elle n'aura pas pour effet de permettre, dans le secteur 2, la construction de dix logements et donc la densification du secteur.

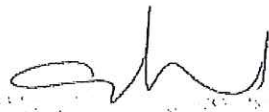
A l'inverse, la suppression de l'OAP ou sa réduction au seul secteur 1, permettra aux propriétaires des parcelles aujourd'hui incluses dans le secteur 2 qui souhaitent une urbanisation raisonnée en cohérence avec les réseaux existants et les constructions voisine de poursuivre leurs projets de constructions.

Dans ces conditions, Monsieur et Madame DAUGER sollicitent :

- En premier lieu, que le projet de PLU arrêté soit modifié pour supprimer l'OAP du Kercadoret ;
- S'il n'était pas fait droit à cette demande et en second lieu, que l'emprise de l'OAP soit réduite et son secteur 2 supprimé.

Telles sont les observations que mes clients souhaitaient vous présenter dont je vous remercie de bien vouloir tenir compte et d'annexer au registre d'enquête.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête, à l'assurance de mes sentiments dévoués.



Claudine COUTADEUR
c.coutadeur@drouot-avocats.fr