Valérie Galpin et François Gentilhomme
La Sorrerie
La Chapelle Saint Sauveur
44370 LOIREAUXENCE
Tél 06 03 75 48 06
Mèl : gentilhomme.francois@wanadoo.fr

le 27 novembre 2019

REÇU
Le 29 NOV. 2019
Mairie la Chapelle St Sauveur

Madame Monsieur,

En 2014, nous avons fait l'acquisition d'une propriété au lieu dit la Sorrerie située à la Chapelle Saint Sauveur commune de Loireauxence.
Nous souhaitons développer sur ce site une activité culturelle de proximité à destination des habitants de la commune. Ce projet vise à mettre la culture à la porté de tous et de désenclaver ces espaces très ruraux en amenant sur place des acteurs de la culture.
Le projet vise à mettre en valeur le patrimoine rural (qualité des paysages et des bâtiments existants), et le patrimoine industriel autour des vestiges de l'exploitation minière locale.
Le projet est articulé d'une part autour d'une salle à même de recevoir des expositions ou des spectacles, aménagée dans une ancienne grange qui date du fin XVIIIème début XIXème contigüe à notre logement qui date lui même du XVIème.
Et d'autre part un gîte que nous avons aménagé dans une étable et qui fonctionne depuis 5ans.
L'ensemble doit permettre a terme d'accueillir des artistes en résidence (auteurs, créateurs, spectacle, musique)

Si nous avons pu réaliser dès notre arrivée le gîte, La réalisation de la salle nécessite un changement d'affectation que ne permettait pas le zonage du précédent document d'urbanisme.
Nous avons fait part de ce projet à la mairie qui s'est montré intéressée et nous a proposé de modifier le zonage dans le cadre du nouveau PLU.

Nous précisons, que notre projet ne nécessite pas de construction neuve. Il consiste en un changement d'affectation de la grange existante. Les travaux envisagés portent principalement sur la mise en conformité en terme de sécurité incendie et d'accessibilité de la grange.

Lors de mon rendez vous avec le commissaire enquêteur, nous découvrons que le zonage proposé pour une partie de notre propriété, est une zone STECAL Al2 activité de loisir qui permettrait la réalisation de notre projet.

Fa.
VG.

Plusieurs points nous semblent cependant poser problème :

1- la limite entre la zone Nn et la zone Al2 ne suit pas la limite de unité foncière et inclus une parcelle qui est indiquée construite sur le cadastre mais qui ne l'est pas en réalité, puisque ce bâtiment situé en dehors de notre propriété est démoli depuis de nombreuses années (plus de 10ans) nous pensons qu'il faut actualiser ce tracé. (en annexe 1 une proposition de tracé qui respecte l'unité foncière)
2- le règlement d'urbanisme de cette zone ne permet aucune extension des bâtiments existants, alors que toutes les zones alentour (Nn ou A) autorisent des extensions de 50m2
3- D'autre part, le commissaire enquêteur nous informe que l'avis des Personnes Publiques Associées est défavorable à ce nouveau zonage Al2, du fait de l'existence d'une carte de la DREAL « aléas miniers», et d'une zone aléa « effondrement localisé » faible, située sur une partie de notre terrain.
   Après examen, aucun document présenté dans le PLU ne permet de justifier ce refus, le plans des aléas miniers joint étant limité au village de la grande mine, et les documents du « Porté à Connaissance » ne correspondent pas aux remarques des PPA. Le commissaire enquêteur constate comme nous l'incohérence entre les pièces.
   Nous comprenons qu'un document plus récent manque au dossier, et apprenons ainsi l'existence du document de la DREAL qui étend la zone d'aléa « effondrement localisé » faible et englobe une partie de notre propriété.
   Ce document n'a jamais été porté à notre connaissance depuis sa parution en 2017, ce qui nous étonne, notre propriété étant impactée par ce document.
   Ce nouveau zonage des aléas miniers, même s'il est justifié, porte atteinte à la faisabilité d'un projet que nous portons depuis de nombreuses années. Cela impacte également la constructibilité de notre propriété.
   L'examen de ce nouveau document montre que cette zone d'aléa faible coupe notre propriété en deux, d'une part notre habitation qui est située à l'intérieur de celle-ci et d'autre part les dépendances comprenant la grange (concerné par notre projet culturel) et le gite existant qui se trouvent hors de cette zone. Voir les plans de cadastre ci joint sur lesquels sont reportés les limites de la zone.

En conséquence, nous demandons que la parcelle n°2112 soit en zonage A et le maintien pour les parcelles section F, n°2113, 2024, 2062 et 2114 partielle, du nouveau zonage Al2 activité de loisir, mais avec une autorisation d'extension de 50m2 comme pour les zones adjacentes A et Nn. Voir annexe 1

Nous nous tenons à votre entière disposition pour échanger sur ce sujet.

Dans l'attente d'un retour favorable de votre part, veuillez agréer Madame Monsieur l'expression des nos plus sincères salutations

Valérie Galpin
François Gentilhomme

FG.

VG

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

ANNEXE 1

Département :
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :
LOIREAUXENCE

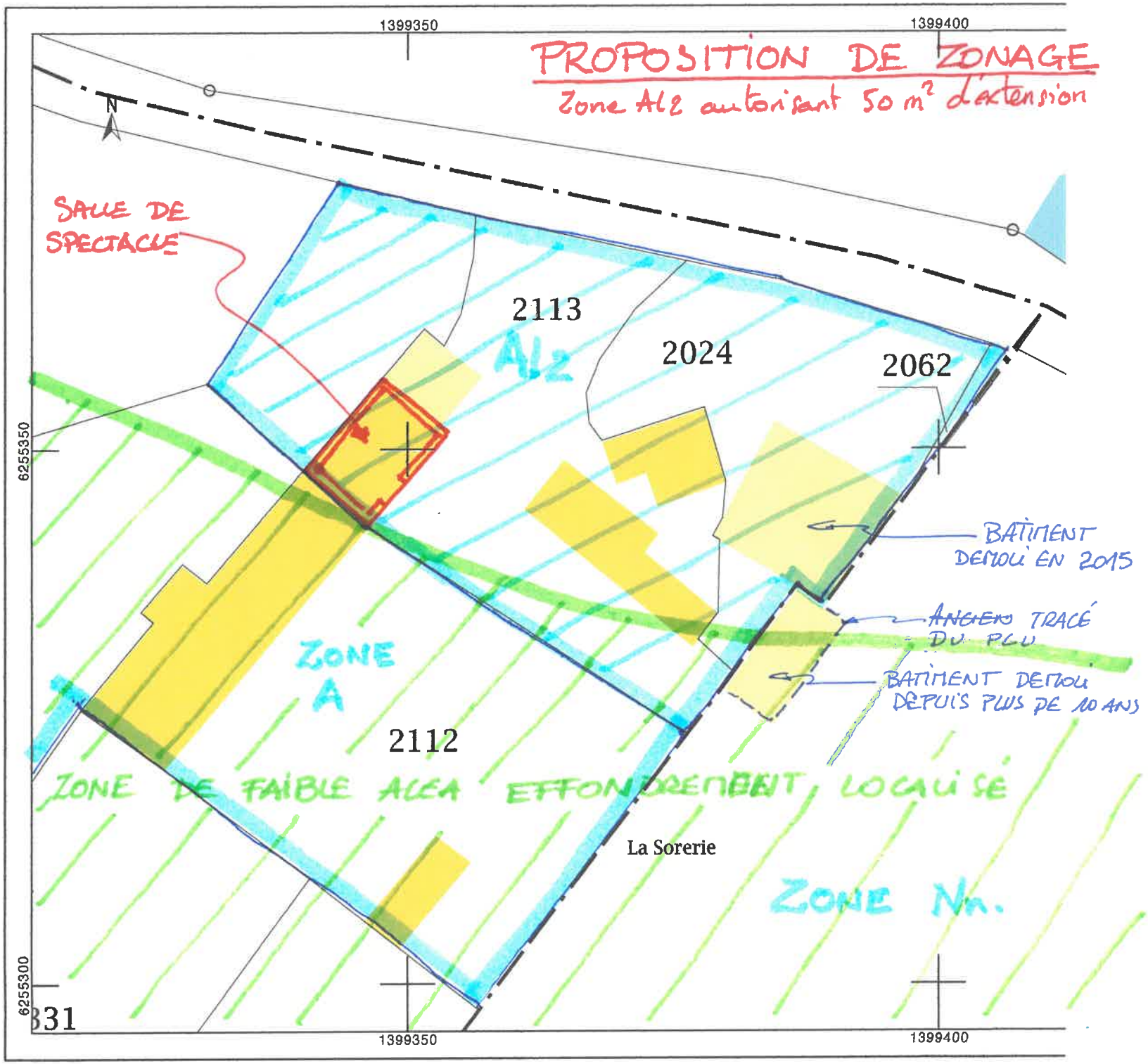
Section : F
Feuille : 034 F 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 27/11/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de NANTES 2, rue du Général Margueritte 44035
44035 NANTES Cedex 1
tél. 02 51 12 86 36 -fax
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics