



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA VENDÉE

DIRECTION  
DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER  
DE LA VENDÉE

Service Urbanisme et  
Aménagement  
Unité Planification Urbaine

affaire suivie par :  
Roselyne DURAND FLAIRE

Tél. : 02 51 26 85 37  
Fax : 02 51 26 85 11

[roselyne.durand@vendee.gouv.fr](mailto:roselyne.durand@vendee.gouv.fr)

réf : SUA/PU/PPA n°2018.04a

La Roche-sur-Yon, le 25 JAN. 2018

Le Préfet de la Vendée

à

Monsieur le Maire de Saint Cyr en Talmonçais  
3, rue de la Tillauderie  
85540 SAINT CYR EN TALMONDAIS

**OBJET** : Plan local d'urbanisme de SAINT CYR EN TALMONDAIS – Avis de synthèse des services de l'État

Par délibération en date du 23 octobre 2017, votre conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Il m'a transmis le dossier, visé en Sous-Préfecture le 26 octobre 2017, aux fins de consultation et avis des services de l'État, tel que prévu à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

### **Prise en compte du Grenelle de l'environnement**

Le diagnostic agricole devra être complété afin d'apprécier les incidences du projet sur l'agriculture et les exploitations concernées, en exposant les éventuelles compensations agricoles individuelles prévues pour pallier la perte d'exploitation générée par l'aménagement du secteur du Marchiais.

### **Choix de développement – Maîtrise de l'étalement urbain**

#### **Habitat**

La commune de Saint Cyr en Talmonçais fait le choix d'un scénario de développement avec un taux de croissance démographique de 1,2 % pour les dix prochaines années pour répondre aux besoins estimés à 35 logements. Cette production est supérieure à la période 2007-2016 (20 logements) mais conforme aux objectifs du projet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) portant une volonté de redynamiser la population locale.

De plus, l'identification du potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine permet à la commune de satisfaire aux besoins en logements, sans consommation d'espaces en extension pour l'habitat.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation du Marchiais propose une densité brute globale de l'ordre de 15 logements par hectare. Il conviendrait d'augmenter sensiblement cette densité par une réflexion approfondie en matière de formes urbaines innovantes.

### Activités économiques

La commune projette l'extension de la zone d'activité de la « Bonne Amie » sur une surface de 5,9 ha. Le rapport de présentation ne justifie cependant pas suffisamment le dimensionnement projeté au regard également des disponibilités existantes. Des précisions sont attendues sur la nécessité de cette emprise.

### Risque

Le rapport de présentation devra être complété par une information sur les remontées de nappes à prendre en considération en termes de risque inondation. Il sera également nécessaire d'y intégrer l'étude de danger relative à l'onde de submersion par rupture d'ouvrage du Graon sur la partie nord de la commune.

### Environnement

#### Zones humides

La préservation des zones humides constitue un enjeu important que la commune s'attache à prendre en compte par le biais des zones répertoriées aux plans de zonage du PLU. En revanche si, le rapport de présentation décrit page 26 les zones humides inventoriées, il ne précise pas la méthode utilisée ayant permis de constituer et valider cet inventaire.

De plus, le règlement mentionne dans ses dispositions générales, que des travaux pourraient être effectués, sous conditions, et assortis de mesures compensatoires. Compte tenu de la présence de zones humides en secteur urbain, cette écriture demande à être plus explicite afin de leur assurer une protection suffisante.

#### Trame verte et bleue

Le projet a identifié et assure la protection des haies au sein de l'agglomération au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. Pour autant, cette protection mériterait d'être poursuivie et étendue aux haies remarquables présentes dans les espaces naturels ou agricoles afin d'assurer la continuité des corridors écologiques.

### Assainissement

La notice sanitaire affiche une cartographie des contrôles de l'assainissement non collectif par rapport à leur niveau de conformité. Il est cependant constaté qu'aucune précision n'est apportée sur la qualité du système épuratoire du parc résidentiel de loisirs, situé en bordure de l'agglomération. Il conviendrait que le rapport de présentation fasse un bilan de l'ensemble des installations épuratoires de la commune et que ce dernier puisse également figurer dans l'annexe sanitaire.

### Patrimoine

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques établies par la Direction des Affaires Culturelles doivent être identifiées sur les planches graphiques pour leur prise en compte.

La qualité de l'analyse du paysage, de l'architecture et du patrimoine dans le rapport de présentation et de manière générale la bonne prise en compte de ces problématiques dans le PLU sont à souligner. Toutefois, concernant le logis d'Archiais, l'identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme peut être étendue à la parcelle n°144 signalée sur le cadastre de 1811 comme les jardins du logis, ainsi que l'allée d'honneur, qui participe à la présentation et à la mise en valeur de la demeure.

Par ailleurs, le tombeau de Raoul de Rochebrune pourrait figurer sur la liste du petit patrimoine, compte tenu de la qualité et du caractère exceptionnel de ce monument funéraire au sein du cimetière. À ce titre, il mérite également une protection au sein du PLU.

La commune a fait le choix de ne pas protéger la maison de maître située rue de la Tillauderie, bien que celle-ci soit identifiée dans le rapport de présentation comme un élément patrimonial (cf. carte p.47). Au-delà de l'habitation elle-même, le jardin qui l'entoure présente un grand intérêt qui justifie pleinement que ces terrains non bâtis ne soient pas considérés comme des parcelles résiduelles constructibles, malgré leur desserte potentielle par les rues de la Tillauderie, du Grand Verger et de Marchieul.

Par ailleurs, afin d'assurer la préservation du patrimoine non protégé de la zone UA, correspondant au centre ancien de Saint-Cyr-en-Talmondais, il serait utile d'instituer l'obligation de permis de démolir dans cette zone en application de l'article L421-27 du Code de l'urbanisme.

La qualité du détournement de la zone UA, qui identifie clairement ce cœur historique, permet d'envisager l'instauration du permis de démolir sans que celui-ci ne constitue une contrainte injustifiée.

### Conclusion

Sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des remarques ci-dessus, j'émet en tant que représentant de l'État un **avis favorable** sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte l'annexe technique jointe à ce courrier dont les observations relatives à la structure interne du PLU sont destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité de votre document en vue de faciliter sa gestion ultérieure.

Enfin, je vous rappelle que, selon les dispositions de l'article R153-8 du Code de l'urbanisme, le présent avis devra être inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public. Il en sera de même de l'avis de l'autorité environnementale (MRAe), de la CDPENAF et de tous les avis des personnes publiques associées.



Le Préfet

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
de la Préfecture de la Vendée

Vincent NIQUET

