

## Mairie - St Cyr en Talmondais

---

**De:** Laurent Thioudellet <laurent.thioudellet@free.fr>  
**Envoyé:** jeudi 14 juin 2018 22:58  
**À:** plu-saintcyrentalmondais@orange.fr  
**Objet:** doléances concernant le projet de PLU

**Importance:** Haute

Bonjour,

je suis propriétaire au 37 rue de la Saunerie d'une maison située sur la parcelle N° 286. Cette parcelle est actuellement divisée en deux parties, l'une d'environ 1700 m2 fait partie d'une zone U, c'est donc la partie constructible du terrain sur laquelle la maison se situe, et l'autre partie restante d'environ 8300 m2 fait partie d'une zone NC, donc non constructible mais qui potentiellement pouvait le devenir.

Le projet de PLU prévoit une modification importante puisque vous souhaiteriez que toute ma propriété soit placée en zone agricole A.

Il n'existe aucune justification pertinente pour que la zone qui est actuellement une zone U passe en zone agricole. Cette zone de faible superficie qui couvre encore actuellement les parcelles 432 et 431 voisines correspondent dans la pratique à une surface attenante aux maisons et ont une fonction utilitaire comme chemin d'accès au garage, cour, stationnement, etc. mais aussi d'agrément grâce à des jardins ou des parcs arborés.

Ces zones ne correspondent pas dans la pratique à une zone agricole, quelque soit le zonage qui sera choisi, dans la pratique il n'y aura jamais de production agricole sur ces petites surfaces.

Ces zones ne peuvent être mitées, selon l'expression consacrées.

Si vous voulez prétendre le contraire il faudra justifier pourquoi des terrains avec des maisons construites

sensiblement à la même époque sur une surface encore plus grande resteront en zone constructible UB, je

citerai par exemple la parcelle 1044 mais ce n'est pas la seule.

Nous sommes donc là face à une situation de deux poids deux mesures, et ceci ne me paraît pas acceptable.

Je suis en situation d'invalidité avec une petite rente et la maison est très petite (un peu plus de 80 m2).

Du fait de mon invalidité je n'ai pas pu financé l'achat comme espéré car dans la pratique aucune banque

ne prête. Le financement a finalement été résolu avec de la marge mais je me retrouve à devoir

rembourser  
dans un temps court. Je me retrouve donc dans une situation où un complément de revenu serait  
le  
bienvenu. Il se trouve qu'un projet comme des chambres d'hôtes ou tout projet qui nécessiterait  
des  
modifications ou de disposer d'annexe(s) tombe à l'eau. Votre PLU accentue ma précarité et je  
qualifie ceci  
de grave préjudice.

Le passage de cette surface actuellement constructible en zone agricole correspond également à  
une  
grave spoliation puisque le mètre carré de terrain agricole vaut à peine 1/50ème du mètre  
constructible.

Mais il y a beaucoup plus grave. Ce bien immobilier ne correspond pas à une exploitation  
agricole et je ne  
suis pas non plus exploitant agricole.

Ce qui veut dire dans la pratique qu'au moindre sinistre qui toucherait ma maison et qui  
nécessiterait un  
permis de construire pour réparer ou reconstruire à l'identique, le permis ne me serait pas  
accordé.

La maison serait perdue, il ne resterait plus qu'un petit terrain agricole nu de même pas 1  
hectare.

Je perdrais alors mon logement, énormément d'argent et il deviendrait alors quasiment  
impossible pour  
moi de retrouver une maison.

Cette hypothèse n'est pas sortie d'un chapeau, c'est la mise en garde d'une étude notariale qui  
connaît

parfaitement les risques encourus dans ce genre de situation de PLU irraisonnés.

Est ce le risque que vous voulez me faire courir, que demain je me retrouve à la rue ?

Pour ce qui est de la partie actuellement en NC, je ferai remarquer que d'autres parcelles toutes  
aussi  
agricoles que ce que vous prétendez de la mienne doivent normalement rester en zone Ap, donc  
non  
constructible.

Encore une fois vous appliquez deux poids deux mesures sans que rien ne le justifie. Je connais  
parfaitement ces parcelles plantées avec de la vigne, recevant des cultures de mogettes, etc. elles  
sont similaires à la mienne avec une construction datant de la même époque et situé dans une  
zone  
équivalente à la mienne.

En conclusion je vous ferai part de mon approbation à ce que ce PLU doive servir l'intérêt du  
plus grand  
nombre mais cela ne doit pas se faire en laissant potentiellement des habitants de notre belle  
commune  
sur la paille, surtout lorsqu'ils ne sont pas agriculteurs. Il me semble aussi que les pertes de  
capital

doivent être minimisées tout en respectant les buts visés, mais ce n'est pas ce que vous avez choisi de faire me concernant.

Je demande donc à ce que ma parcelle soit classée en zone UB pour ce qui était en U et en Ap pour ce qui était en NC. Cela est parfaitement compatible avec les buts recherchés, la meilleure preuve c'est que ce zonage est appliqué à bon nombre de parcelles dans la même situation que la mienne.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes respectueuses salutations,

Laurent THIOUDELLET