

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE ST CYR EN TALMONDAIS
(85 540)

ENQUETE PUBLIQUE
DU 14 MAI 2018 AU 15 JUIN 2018

**Elaboration du projet de Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de la commune de
Saint-Cyr-en-Talmondais**

MEMOIRE EN REPONSE AU
PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

2018 – Saint-Cyr-en-Talmondais – Elaboration du PLU de la commune
Enquête publique dirigée par MONSIEUR Bernard PELLIER désigné comme commissaire enquêteur par
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes (décision E18000033/44 du 04 avril 2018)

*Mémoire en réponse du Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais
au Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur*

2018 – Saint-Cyr-en-Talmondais – Elaboration du PLU de la commune
Enquête publique dirigée par MONSIEUR Bernard PELLIER désigné comme commissaire enquêteur par
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes (décision E18000033/44 du 04 avril 2018)

**Mémoire en réponse du Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais
au Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur**

Page 2

I. Observations et propositions recueillies au cours de l'enquête :

a) Observation du registre « papier » R1 de M. GAUTRON Luce pendant la permanence du 14 mai 2018

L'intéressé voudrait connaître la superficie de la parcelle 582 appartenant à ses Parents zonée en UB (le reste de la parcelle étant zoné A).

Réponse du Maire :

La partie constructible de la parcelle 582 fait 2276 m²

b) Observation du registre « papier » R2 de M. MASSON Gérard pendant la permanence du 02 juin 2018

L'intéressé voudrait savoir :

- Si la grange (parcelle C515 et 519 à La Maison Neuve) pourrait être réhabilitée et changer de destination (chambres d'hôtes ou gîte) ;
- S'il sera possible de construire une piscine sur ces parcelles ?

Réponse du Maire :

La grange située sur la parcelle 515 est identifiée sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La grange située sur la parcelle 519 est un hangar métallique, qui, n'ayant pas de valeur patrimoniale et architecturale, n'a pas été retenue comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les annexes à l'habitation sont autorisées (dont les piscines) selon des conditions fixées par l'article A2 du règlement (page 48) : « - Les bâtiments annexes aux constructions dont la destination n'est pas interdite, sont autorisés :

- *sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLU,*
- *et de ne pas être éloignés de plus de 20 mètres par rapport au bâtiment d'origine. »*

c) Observation R3 du registre « papier » et courrier C1 de M. et Mme MAES Arie daté du 28 mai 2018

Un courrier est remis au commissaire en quôteur pendant la permanence du 02 juin 2018 pour demander que le terrain situé derrière la maison des signataires (1 rue Parent de Curson) soit retiré du « résiduel constructible » comme cela avait déjà été demandé en réunion publique. En effet se trouvent sur ce terrain :

- 2 fosses pour l'assainissement individuel ;
- 1 filtre à sable dont la canalisation de rejet traverse ce terrain pour rejoindre la maison
- L'alimentation électrique et téléphonique de leur habitation
- Une serre autorisée
- Un forage déclaré

Réponse du Maire :

Parcelle 1044 / Cette partie de la parcelle pourra effectivement être retirée du résiduel constructible.

d) Observation R4 du registre « papier » et messages M1 et M2 de Monsieur Laurent THIOUDELLET

Le 14 juin Monsieur THIOUDELLET a fait parvenir un courriel M1 au commissaire enquôteur. Il est venu à la permanence pour exposer ses « doléances » et les inscrire sur la registre « papier » (observation R4) qu'il a ensuite confirmées par un deuxième courriel M2.

Dans son premier courriel, Monsieur THIOUDELLET demande une modification du zonage car il redoute, notamment, qu'en cas de sinistre il ne puisse pas reconstruire sa maison. Il craint également que ce zonage contrarie des projets tels que la création de chambres d'hôtes nécessitant la construction de dépendance et ne lui crée un préjudice financier important.

Il croit pouvoir noter des incohérences dans le zonage de certaines parcelles comparables à la sienne.

Commentaire du commissaire enquôteur :

Il peut paraître surprenant que des parcelles construites zonées U au POS n'ayant aucun lien avec l'activité agricole et, a priori, sans vocation à se transformer en terre agricole voient leurs zonages évoluer en A dans le projet

de PLU, y compris leur partie construite (cas de la propriété de Monsieur THIOUDELLET parcelle n° 286 mais aussi des parcelles voisines 431 et 432) Ne serait-il pas plus logique de maintenir, au moins partiellement, un zonage de type « zone urbaine à vocation d'habitat et d'équipement » ce qui « collerait » mieux à la réalité physique. Pour ces parcelles, le zonage du projet de PLU semble n'avoir d'intérêt que de pouvoir présenter un affichage favorable de la gestion économe de l'espace alors que, en limitant très sérieusement les possibilités de construction, il risque de créer un préjudice financier important à leurs propriétaires

Les interrogations de Monsieur THIOUDELLET sur la cohérence de traitement de situations un peu comparables à la sienne se nourrissent de quelques exemples

- Parcelle 1146 : une « verrue » a été constituée dans la zone Ap pour maintenir la totalité de la parcelle en zone UB ;
- Parcelle 201 : une « verrue » a été constituée dans la zone A pour maintenir une partie de la parcelle en zone UB. Une argumentation sur la différence de traitement de ces 2 situations basée sur la position des panneaux d'entrée/sortie du bourg serait difficilement convaincante ;
-

Réponse du Maire :

Concernant la parcelle 286 :

Il est tout d'abord important de rappeler que le POS de la commune est caduc depuis mars 2017.

Les PLU ont l'obligation de définir des types de zonages très différents de ceux des POS avec la nécessité de limiter les secteurs constructibles diffus (pastillages). Ces derniers font l'objet d'un avis spécifique pris au sein de la CDPENAF.

Les zones agricoles (A) des PLU permettent le maintien de l'habitat : extensions limitées (sans dépasser 30 % de l'emprise au sol et 30 % de la surface de plancher existante), réhabilitations, constructions d'annexes dans les conditions fixées par le règlement (page 48).

Il n'y a donc pas de dévalorisation (car le POS est caduc), ni de danger concernant une éventuelle reconstruction après sinistre qui sera de fait autorisée conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de

*l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du règlement page 7 :
« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

Le secteur de la parcelle 286 est diffus et décroché du bourg. Il ne peut donc pas être rattaché à la zone UB du bourg.

Parcelle 1146 : l'habitation est située dans la continuité directe de la zone Ub du bourg. Elle y a donc été naturellement rattachée, la vocation de la zone AP étant très différente (zone inconstructible).

Parcelle 201 : l'habitation est située dans la continuité directe du hameau groupé de La Grande Métairie.

e) Observation R5 du registre « papier » de Monsieur DAVIET

Monsieur DAVIET proteste contre le zonage en A d'une partie de la parcelle 363 et de la parcelle 1051 qui lui appartiennent lui créant « un dommage financier considérable et inadmissible ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le zonage en A de ces parcelles, régressif pour ce qui est de l'urbanisation par rapport au POS, ne permettra pas de restituer réellement des terres à l'agriculture (parcelle arborée pour l'une et de trop petite taille pour l'autre) et pourtant il crée un préjudice financier potentiel qui peut se révéler important pour l'intéressé.

Ce zonage ne semble n'avoir d'intérêt que de pouvoir présenter un affichage favorable de la gestion économe de l'espace.

Nota : *ce commentaire vaut également pour l'observation de Monsieur POYET (registre « papier » R6).*

Réponse du Maire :

Le Conseil Municipal et le bureau d'études sont tout à fait d'accord pour intégrer les parcelles 1050 (chemin) et 1051 dans la zone UB. Ces terrains

sont situés en continuité directe des parties urbanisées et sont bien insérés à l'environnement (haies bocagères).

f) Observation R6 du registre « papier » de Monsieur Gilles POYET

Monsieur POYET se déclare opposé au zonage total ou partiel des parcelles 363, 1050, 1051 et 1208 pour les raisons suivantes :

- ✓ atteinte au droit de propriété acquis et payé ;
- ✓ activité agricole sur la parcelle 1208 (800m²) est impossible ;
- ✓ risque de perte de tranquillité, motif essentiel de son installation dans ce village de 300 habitants ;
- ✓ absence de considération des prérogatives liées à l'époque de l'acquisition ;
- ✓ perte de valeur de sa propriété.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Voir ci-dessus le commentaire relatif à l'observation de Monsieur DAVIET (registre « papier » R5)

Réponse du Maire :

Le Conseil Municipal et le bureau d'études sont tout à fait d'accord pour intégrer la parcelle 1208 dans la zone UB. Ce terrain est situé en continuité directe des parties urbanisées et sont bien insérées à l'environnement (haies bocagères).

La surface de la parcelle 1208 fait environ 472 m².

g) Observation R7 du registre « papier » de Madame Claire FARDEAU

Madame FARDEAU est venue prendre, auprès du commissaire enquêteur, des renseignements sur le PLU et les conséquences du zonage pour les parcelles lui appartenant.

II. Observations et commentaires du commissaire enquêteur

a) Réserves de la CDPENAF

La commune n'étant pas couverte par un SCoT applicable, elle ne peut ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs qu'avec une dérogation du Préfet après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). S'appuyant sur l'avis émis lors de la séance du 22 novembre 2017, le Préfet a donné son accord à l'urbanisation prévue à la condition de la stricte observation de l'intégralité des observations émises par CDPENAF dont celle relative aux mesures compensatoires : « présenter les mesures compensatoires agricoles individuelles prévues pour pallier la perte d'exploitation sur le secteur du Marchiais ».

Par courrier en date du 26 octobre 2017, vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF sur ce point et le 09 avril 2018, votre Conseil Municipal a délibéré sur la prise en compte des avis exprimés lors de cette consultation. Après délibération, vous avez proposé de « mettre à disposition de l'exploitant les terres en prairie du camping municipal d'une surface de 1,5 ha, soit une superficie supérieure à celle de la zone AU ».

Il serait utile de préciser le zonage dans le ~~POS~~ PLU et qu'il s'agit de terres propriété de la commune et pour être parfaitement précis d'en donner les références cadastrales.

Réponse du Maire :

Les références cadastrales seront données.

Un zonage spécifique n'est pas nécessaire.

b) Compétence de la commune en matière d'urbanisme

La loi ALUR a rendu caduc le 27 mars 2017 le POS approuvé en 1989 et qui était toujours applicable jusqu'à cette date.

La loi ALUR a aussi rendu obligatoire le transfert de compétence en matière de PLU aux communautés de communes et communautés d'agglomération mais prévoit un certain nombre de dérogations qui permettent aux communes de conserver cette compétence.

Le rapport de présentation est très succinct sur les conséquences de la loi ALUR. Ce point mérite un développement pour justifier, notamment, que le PLU est toujours de la compétence de la commune.

La délibération du Conseil Municipal (février 2017) décidant de s'opposer au transfert de compétence à la Communauté de Communes devrait compléter la pièce 0 « Décisions municipales » du dossier.

Réponse du Maire :

La référence à la délibération de février 2017 sera mentionnée dans le rapport de présentation.

c) Articulation du PLU avec les documents supra communaux

Le chapitre 3 du rapport de présentation énumère toutes les orientations des documents et politiques sectorielles avec lesquelles le projet de PLU doit être compatible ainsi que les documents de cadrage qu'il doit intégrer.

Il existe des contrexemples notamment pour ce qui concerne le SCoT (orientations opposables du DOO) et le PPRL (classement en zone Ni de toutes les parties inondables de la commune) mais le rapport de présentation fait souvent état des documents supra communaux de façon très générale sans dire clairement comment ils ont été pris en compte et traduits dans le projet de PLU

Un chapitre dédié à la vérification de la compatibilité avec les documents supra communaux ou de leur prise en compte compléterait utilement le rapport de présentation.

Réponse du Maire :

De nombreux éléments se trouvent dans le rapport de présentation à des chapitres spécifiques.

Des précisions seront apportées (voir synthèse de réponse à l'avis des personnes publiques associées)

Saint-Cyr-en-Talmondais le 4 juillet 2018

Le Maire

Monsieur Nicolas PASSCHIER

2018 – Saint-Cyr-en-Talmondais – Elaboration du PLU de la commune
Enquête publique dirigée par MONSIEUR Bernard PELLIER désigné comme commissaire enquêteur par
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes (décision E18000033/44 du 04 avril 2018)

**Mémoire en réponse du Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais
au Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur**

Page 10