

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE SAINT-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**

**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)
PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

a. Nombre et forme des observations recueillies

Pendant ses 3 permanences le commissaire enquêteur a reçu 6 visites (7 personnes).

Sept observations ont été faites sur « le registre papier » pendant les permanences ou en dehors de ces permanences.

Un courrier a été remis au commissaire enquêteur pendant la permanence du 02 juin 2018.

Deux messages (en plus des messages tests) sont parvenus au commissaire enquêteur par l'intermédiaire de l'adresse informatique dédiée à cette enquête.

Nota :

Les observations enregistrées sur le registre « papier » sont notées R1 à R7.

Le courriers remis au commissaire enquêteur est notés C1.

Les courriels destinés au commissaire enquêteur sont notés M1 à M2.

b. Eléments qualitatifs

1. 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).

2. 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 ?

3. 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 quêteur 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

4. Observation R4 du registre « papier » et messages M1 et M2 de Monsieur Laurent THIOUDELLET

Le 14 juin Monsieur THIOUDELET a fait parvenir un courriel M1 au commissaire enquêteur. 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 THIOUDELET 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 enquêteur :

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 ;*

•

5. Observation R5 du registre « papier » de Monsieur DAVIER

Monsieur DAVIER 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).*

6. Observation R6 du registre « papier » de Monsieur Gilles POYER

Monsieur POYER 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)

7. 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 1,5ha, soit une superficie supérieure à celle de la zone AU ».

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

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)
PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

b) Compétence de la commune en matière d'urbanisme

La loi ALUR a rendu caduque 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.*

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.

Fait aux Sables d'Olonne le 21 juin 2018

Le commissaire enquêteur

Bernard PELLIER