

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-TALMONDAIS  
(85 540)**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AUX PROJET  
D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(PLU) DE LA COMMUNE (14 MAI 2018 - 15 JUIN 2018)**

# **RAPPORT D'ENQUETE**





# SOMMAIRE

<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>5</b>
1.1. Présentation de la commune .....	5
1.2. Objet de l'enquête publique.....	6
1.3. Cadre juridique .....	6
1.4. Nature et caractéristiques du projet de Plan Local d'Urbanisme.....	8
1.5. Contenu du projet de PLU .....	9
• Le rapport de présentation (pièce n°1).....	9
• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD (pièce n°2).....	10
• Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP (pièce n°3).....	12
• Le règlement écrit (pièce n°5) et les documents graphiques (pièce n°4).....	12
1.6. Composition du dossier d'enquête .....	14
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>16</b>
2.1. Désignation du commissaire enquêteur .....	16
2.2. Modalités de l'enquête.....	16
• Démarches personnelles du commissaire enquêteur .....	16
• Contacts préalables.....	17
• Visite des lieux.....	18
2.3. Concertation préalable.....	18
2.4. Information effective du public .....	19
2.5. Mise en œuvre de l'arrêté d'ouverture d'enquête .....	19
2.6. Incidents relevés au cours de l'enquête.....	20
2.7. Clôture de l'enquête.....	20
2.8. Notification du procès-verbal du commissaire enquêteur et mémoire en réponse du Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais.....	21
2.9. Relation comptable des observations du public.....	21
<b>3. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS .....</b>	<b>22</b>
3.1. Avis de la MRAe.....	22
3.2. Avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA)..	25
• Avis du Préfet de la Vendée et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).....	25

• Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) .....	26
• Annexe technique au rapport du Préfet .....	29
• Conseil départemental de la Vendée .....	31
• Chambre d'Agriculture de la Vendée.....	32
• Syndicat mixte « Vendée Cœur Océan » .....	33
• Réseau de Transport d'Electricité (RTE).....	33
• Autres PPA consultés.....	34
<b>3.3. Observations du public .....</b>	<b>34</b>
<b>4. AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>40</b>

**ANNEXES :**

- Annexe n°1 : Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur
- Annexe n°2 : Mémoire en réponse du Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais

**PIECES JOINTES DESTINEES A L'ENTITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE :**

- Dossier d'enquête
- Registre « papier » et documents écrits annexés (1 courrier et 2 courriels)
- Certificat d'affichage du Maire de Saint-Cyr-en-talmondais
- Attestation de remise des courriers et courriels
- Extraits des publications dans les journaux
- Affiche annonçant l'enquête publique

# 1. GENERALITES

## 1.1. Présentation de la commune

Saint-Cyr-en-Talmondais est une commune rurale et touristique du sud du département de la Vendée qui comptait 369 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (elle en comptait 393 dix ans plus tôt). La commune appartient à la nouvelle communauté de communes « Vendée Grand Littoral » (20 communes), au canton de « Mareuil-sur-Lay-Dissais » et à l'arrondissement des Sables d'Olonne.

Il s'agit d'une commune de 1391 hectares (soit une densité de 26,2 habitants au km<sup>2</sup>) dont l'urbanisation est constituée de 339 habitations dont à peine la moitié sont à usage d'habitation principale (chiffres de 2014). Cette urbanisation qui s'organise pour la majeure partie autour du bourg, présente peu d'habitat dispersé (une dizaine de hameaux dont le principal, est celui de Revrocq au sud-ouest du bourg). Le bourg occupe la partie centrale du territoire et s'est développé de part et d'autre de la route départementale n°949 (Les sables d'Olonne - Luçon) qui supporte un trafic de transit important notamment en période estivale. Il s'est développé au sein d'un bocage encore présent mais relativement restreint et resserré autour du bourg qui, associé à un patrimoine bâti ancien, confère à la commune un cadre de vie agréable et de caractère

Au-delà, l'espace bocager laisse la place aux espaces de plaine agricole qui occupent les deux tiers du territoire communal. Le climat et la richesse de certains sols permettent des activités horticoles

A l'Est du bourg, se trouve le château de la Court d'Aron d'époque Renaissance et un parc floral renommés ainsi que, en arrière du parc floral, le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) du domaine du Lotus composé de 150 emplacements (une quarantaine sont occupés à l'année) qui contribue au maintien de l'activité économique de la commune.



Le territoire communal est caractérisé notamment par la présence dans sa partie Est du site NATURA 2000 (Zone de Protection Spéciale ZPS\_FR5410100 et Zone Spéciale de Conservation ZSC\_FR5200656 du Marais Poitevin).

## **1.2. Objet de l'enquête publique**

Cette enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais.

L'élaboration du PLU a été prescrite lors du Conseil Municipal le 12 janvier 2015 et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 20 mars 2017. La commune étant compétente en la matière (voir paragraphe 1.3), le projet d'élaboration à soumettre à enquête publique a été arrêté par le Conseil Municipal lors de sa séance du 23 octobre 2017.

L'élaboration de ce PLU constitue le motif de l'enquête publique, elle est réalisée dans le cadre prévu par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

## **1.3. Cadre juridique**

### **La loi ALUR et la caducité des POS**

La commune de Saint-Cyr-en-Talmondais disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1989 modifié en 1995 et 1996. Ce document étant devenu obsolète et n'étant plus adapté aux enjeux du territoire et aux nouvelles règlementations en vigueur, la municipalité a souhaité redéfinir clairement les objectifs et projets d'aménagement de la commune et a décidé d'engager la révision de son POS en Plan Local d'Urbanisme (délibération du Conseil Municipal du 12 janvier 2015).

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) prévoit que les POS non transformés en PLU au 27 mars 2017 deviennent caducs à cette date sauf si une démarche de PLU intercommunal (PLUi) a été initiée entre le 24 mars 2014 et le 31 décembre 2015. La démarche d'élaboration de son PLU en remplacement du POS n'étant pas aboutie le 27 mars 2017 et aucune démarche de PLUi n'étant pas engagée, le POS de Saint-Cyr-en-Talmondais est devenu caduc à cette date (retour au Règlement National d'Urbanisme dans l'attente d'un nouveau document d'urbanisme opposable).

### **La loi ALUR et la compétence en matière de PLU**

La loi ALUR donne aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunal (EPCI) la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme au 27 mars 2017 sauf si au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent.

Outre la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais (369 habitants), les communes du Champ-Saint-Père (1842 habitants), Longeville (2460 habitants), Talmont-Saint-Hilaire (7286 habitants), Avrillé (1304

habitants), Angles (2728 habitants), Le Givre (480 habitants), Saint Vincent-sur-Jard (1314 habitants), Saint Hilaire la Forêt (823 habitants), Saint Avaugourd-des-Landes (1029 habitants) représentant 50% des 20 communes membres et près de 60% de la population de la Communauté de Communes « Vendée Grand Littoral » (32877 habitants) ont délibéré pour s'opposer à ce transfert.

La Communauté de Communes Vendée Grand Littoral comprenant 20 communes pour 32877 habitants n'est donc pas compétente en matière de PLU.

De plus, l'arrêté n°2017-DRACTAJ/3-818 portant sur les statuts de la Communauté de Communes « Moutierrois-Talmondais » et son changement de nom en Communauté de Communes « Vendée Grand Littoral » dispose bien que l'EPCI n'est pas compétent en matière de planification territoriale.

La commune de Saint-Cyr-en-Talmondais conserve donc, à ce jour, sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme

### **Les principaux textes applicables**

**Code de l'Environnement**, articles L.123-1 et suivants ;

**Code de l'Urbanisme**, articles L.151-1 et suivants, R151 et suivants et R153-1 et suivants 3

**Loi N° 83.630**, du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

**Décret n° 85.453**, du 23 avril 1985 modifié pris pour application de la loi susvisée du 12 juillet 1983 ;

**Loi N° 2000-1208**, du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains dite « loi SRU » ;

**Loi N° 2003-590**, Urbanisme et Habitat du 03 juillet 2003 ;

**Loi N° 2010-788**, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « loi ENE » ;

**Loi N° 2014-366** du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR » ;

**Décret n°2011-2018**, du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques pris en application de la loi susvisée du 12 juillet 2010 ;

**Décret n°2015-1783**, du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du plan local d'urbanisme

**Délibération du Conseil Municipal** de la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais le 12 janvier 2015, décide prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;

**Délibération du Conseil Municipal** de la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais le 23 octobre 2017 arrêtant le projet d'élaboration à soumettre à l'enquête publique et tirant bilan de la concertation publique ;

**Décision** du président du Tribunal Administratif de NANTES portant établissement de la liste des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2018 ;

**Décision** N° E18000033/44 du 04 avril 2018, du président du Tribunal Administratif de NANTES désignant Monsieur Bernard PELLIER en qualité de Commissaire Enquêteur afin de répondre à la demande du Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais pour procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

**Arrêté 2018-04-05** du 12 avril 2018 du Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais prescrivant une enquête publique relative à l'élaboration Plan Local d'Urbanisme.

## **1.4. Nature et caractéristiques du projet de Plan Local d'Urbanisme**

En application de la loi « accès au logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR), le POS de la commune est devenu caduc le 27 mars 2017 et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui y est applicable depuis cette date. Le Conseil Municipal, qui avait prescrit dès 1995 (avant donc la caducité du POS) de réviser son POS pour le transformer en PLU, a décidé de poursuivre la démarche (voir paragraphe 1.2).

Sur la base d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services, dans sa séance du 20 mars 2017, le Conseil Municipal a débattu des orientations retenues pour le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui lui a été présenté et en a pris acte (ces orientations sont précisées au paragraphe 1.5). Dans sa séance du 23 octobre 2017, ce Conseil Municipal a arrêté le projet d'élaboration à soumettre à enquête publique.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale globale notamment afin d'évaluer les impacts potentiels sur les sites NATURA



2000 ZPS\_FR5410100 et ZSC\_FR5200656. Les éléments d'analyse et de synthèse de cette évaluation environnementale sont décrits dans le rapport de présentation.

La loi ALUR renforce le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT. La commune n'étant pas couverte par un SCoT applicable (le SCoT Sud-Ouest Vendéen est en cours d'élaboration), 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).

***Nota*** : suite à la réunion du 22 novembre 2017 de la CDPENAF, le Préfet a donné son accord à l'ouverture de l'urbanisation prévue à condition de la stricte observation de l'intégralité des observations émises par la commission (voir paragraphe 3.2)

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 intègre une réforme modernisant le contenu des PLU afin de rompre avec une déclinaison d'articles et une rédaction issues des anciens POS pour traduire les enjeux contemporains de l'urbanisme. Par délibération du 10 juillet 2017, le Conseil Municipal a décidé de recourir à une version modernisée de son PLU.

## 1.5. Contenu du projet de PLU

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU de la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais comprend les pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation (pièce n°1)**

Le rapport de présentation est un document explicatif de l'ensemble de la démarche de PLU, il n'est pas opposable aux tiers. Son contenu est défini par les articles R151-1 et R151-2 du code de l'urbanisme. C'est, dans le cas présent, un document de 128 pages, essentiel à la compréhension des choix retenus par les élus, ce document comprend 6 parties.

  - La première partie expose les objectifs de l'élaboration du PLU et le cadre législatif :
    - ✓ Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU ;
    - ✓ Procédure et cadre législatif ;
    - ✓ Articulation du PLU avec les documents supra communaux.
  - La deuxième partie établit le diagnostic et l'état initial de l'environnement et précise les besoins de développement :
    - ✓ Etat initial de l'environnement ;
    - ✓ Diagnostic socio-économique ;
    - ✓ Exposé des principales conclusions du diagnostic ;

- ✓ Besoins en matière de développement au regard des orientations du SCoT.
  - La troisième partie constitue l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis :
    - ✓ Etude de la consommation foncière dans les 10 dernières années ;
    - ✓ Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.
  - La quatrième partie est l'explication et la justification des choix retenus en apportant une évaluation environnementale du plan :
    - ✓ Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;
    - ✓ Justification de la délimitation des zones du PLU et des règles graphiques ;
    - ✓ Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP.
  - La cinquième partie définit critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale à partir des thèmes retenus :
    - ✓ Prise en compte des risques ;
    - ✓ Réseaux d'eau potable et assainissement ;
    - ✓ Préservation des milieux naturels et des corridors écologiques ;
    - ✓ Urbanisation et projets d'aménagement.
  - La dernière partie, la sixième, est le résumé non technique de l'évaluation environnementale. L'objectif est de donner une vision synthétique des incidences du projet sur l'environnement. Ce chapitre reprend une grande partie des thèmes développés précédemment dans ce rapport de présentation :
    - ✓ Méthodologie de l'évaluation environnementale ;
    - ✓ Résumé de l'état initial de l'environnement (rappel) ;
    - ✓ Résumé de l'évaluation environnementale et conclusion.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD (pièce n°2)
 

Ce document de 7 pages est la première étape de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, il doit définir :

    - Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces

naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs retenus

Il doit aussi fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement.

Lors de sa réunion du 23 octobre 2017, le Conseil Municipal de Saint-Cyr-en-Talmondais a arrêté les 6 orientations pour le PADD de la commune :

- **Orientation n°1 : permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg.** Cette orientation vise notamment à retrouver un dynamisme démographique passant par le renouvellement de la population. Consciente de la nécessité de modérer la consommation d'espace et d'éviter l'étalement urbain, la commune a choisi de densifier les parties urbaines du bourg et de ses secteurs périphériques en préservant les terrains qui lui paraissent stratégiques pour son développement futur ;
- **Orientation n°2 : permettre la réalisation des projets d'équipement et d'aménagement public.** Cette orientation a pour objectif la valorisation et la sécurisation des espaces publics du bourg pour y recréer des lieux de convivialité. La réhabilitation et la restructuration de la mairie et de la salle polyvalent ainsi que l'opportunité liée au passage de la fibre optique font partie de cette orientation ;
- **Orientation n°3 : orientations sur les réseaux d'énergie.** Dans sa partie Nord, la commune fait l'objet d'un projet d'implantation d'un petit parc éolien présenté au Conseil Municipal le 22 janvier 2018 par « Vendée Energie ». Elle se dit prête à favoriser tout projet relatif aux énergies renouvelables, notamment pour l'alimentation de ses équipements publics et collectifs ;
- **Orientation n°4 : poursuivre la politique en matière de transports et de déplacements.** La commune souhaite favoriser les déplacements doux dans ses espaces bâtis ;
- **Orientation n°5 : maintenir et développer le tissu économique local.** Cette orientation vise à conforter et pérenniser les activités économiques existantes (agricoles et horticoles - artisanales - touristiques dont le parc floral) et à
- permettre l'aménagement d'une zone d'activité communautaire ;

- **Orientation n°6** : préserver le cadre de vie, la patrimoine bâti, naturel et paysager. Cette orientation se traduit dans le PLU par des mesures destinées à protéger le patrimoine bâti de la commune et à préserver l'ensemble des zones naturelles de fort intérêt écologique et paysager.

Le PADD n'a pas de portée juridique. il exprime un projet, « les ambitions du PADD » sont déclinées dans le règlement du PLU.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP (pièce n°3)**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables en termes de compatibilité et permettront d'atteindre les objectifs communaux inscrits dans le PADD. Pour la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais, les OAP sont précisées dans un document de 9 pages et concernent principalement :

- Le schéma d'orientations de la zone AU de « Marchiais »
- Le schéma d'orientations des zones AUE et UE de « La Bonne Amie »

Concernant les dispositions portant sur l'habitat et celles sur les transports et les déplacements le document renvoie au PADD.

- **Le règlement écrit (pièce n°5) et les documents graphiques (pièce n°4)**

Le projet de règlement écrit du PLU est un document de 71 pages comprenant :

- **Titre 1 - Dispositions générales**

L'article 1 précise que le règlement s'applique à la totalité de la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais.

L'article 2 rappelle les différents textes qui demeurent applicables au territoire communal.

L'article 3 précise les différentes zones qui divisent le territoire et qui seront reprises dans le plan de zonage

- **Zones U** : zones urbaines qui correspondent à des secteurs déjà urbanisées (ou en cours d'urbanisation) et équipés. On distingue :
  - Les zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements

UA	centre ancien de Saint-Cyr-en-Talmondais
----	--

UB	extensions urbaines récentes
----	------------------------------

UP zone de protection du Château de La Court d'Aron

UL zone de loisir du Parc Floral

UT Parc Résidentiel de Loisirs (du domaine du Lotus)

- Les zones urbaines à vocation d'activités économiques

UE activités économiques existantes (zone de « La Bonne Amie »)

- Zones AU : zones à urbaniser qui correspondent à des secteurs au caractère naturel et non équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Leurs conditions d'urbanisation sont précisées par des OAP. On distingue :

AU zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (zone du « Marchiais »)

AUE zone d'activité économique future (zone de « La bonne Amie »)

- Zones A : zones agricoles correspondant à des terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver. On distingue :

Ap secteur inconstructible

Ai secteur sujet au risque d'inondation par débordement de la rivière du Lay

Ah secteur de La Moricière autorisant des projets à vocation équestre et de loisirs

- Zones N : zones naturelles et forestières correspondant aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. On distingue :

Ni secteur sujet au risque d'inondation par débordement de la rivière du Lay

Nt secteurs autorisant le camping et le caravanage

Les articles suivants du Titre 1 (articles 4 à 8) constituent des dispositions générales applicables (adaptations mineures et dérogations, reconstruction après sinistre, dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public, bâtiments existants non conformes au règlement, lotissements ou construction sur plusieurs unités foncières).

- **Titre 2 - dispositions relatives aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles et aux zones naturelles et forestières**

Divisé en 4 chapitres, cette partie du document précise dans le détail pour chaque type de zone les dispositions qui lui sont applicables.

- **Titre 3 - annexes**
  - Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)
  - Article 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux /eux pluviales)
  - Définition des annexes à l'habitation
  - Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
  - Zone Natura 2000 / article L414-4 du code de l'environnement
  - Essences végétales recommandées

Les documents graphiques du plan de zonage sont constitués de 4 plans (partie Ouest - partie Est - parties agglomérées) sur lesquels sont reportés les différents « zonages ». Certains secteurs particuliers définis par le code de l'urbanisme sont également identifiés sur les documents graphiques du règlement.

## **1.6. Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'élaboration du PLU soumis à l'enquête publique a été préparé par le Bureau d'études PERNET à La Rochelle et l'Atelier de Paysage Bertrand Massé à Rochefort. Il est composé des pièces suivantes :

- Pièce n° 0 : décisions municipales (document de 12 pages comprenant 4 délibérations et le bilan de la concertation)
  - délibération du conseil municipal du 12 janvier 2015 prescrivant l'élaboration du PLU ;
  - débat en conseil municipal du 20 mars 2017 sur le Projet de PADD) ;
  - délibération du conseil municipal du 10 juillet 2017 décidant d'appliquer le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU ;
  - délibération du conseil municipal du 23 octobre 2017 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;
- Pièce n°1 rapport de présentation (document relié de 128 pages)

- Pièce n°2 : Plan d'Aménagement et de développement durable - PADD (document de 7 pages)
- Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation - PADD (document de 9 pages)
- Pièce n°4 : Documents graphiques du règlement comprenant
  - Pièce n°4a : plan de zonage - partie Ouest au 1/5000ème
  - Pièce n°4b : plan de zonage - partie Est au 1/5000ème
  - Pièce n°4c : plan de zonage au 1/2000ème - parties agglomérées
- Pièce n°5 : Règlement écrit (document relié de 71 pages)
- Pièce n°6 : Annexes
  - Pièce n°6.1 : annexes sanitaires (document de 7 pages et 1 plan)
  - Pièce n°6.2 servitudes d'utilité publique (document de 2 pages et 1 plan)
  - Pièce n°6.3 : extrait du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation « Lay aval » (document de 7 pages et 1 plan)
  - Pièce n°6.4 : avis des personnes publiques Associées sur le projet arrêté (7 documents)

**Pièces complémentaires ajoutées à l'ouverture de l'enquête**

- Pièce n°7 : « cadre de l'enquête publique » (document de 1 page)
- Pièce n°8 : arrêté d'ouverture d'enquête - arrêté n° 2018-04-04 du 12 avril 2018 (document de 2 pages)
- Pièce n°9 : avis de l'autorité environnementale (document de 16 pages)
- Pièce n°10 : Réponse de la commune à l'avis de l'autorité environnementale (document de 3 pages)

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Le dossier est conforme aux exigences réglementaires (article L151-2 du Code de l'Urbanisme).*

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais ayant demandé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes de désigner un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique ayant pour objet « le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de Saint Cyr en Talmondais », celui-ci a désigné comme titulaire le soussigné, Bernard PELLIER, demeurant 90 rue des Normands aux Sables d'Olonne (85 100) inscrit sur les listes d'aptitude départementale 2018 (décision E18000033/44 du 04 avril 2018).

### 2.2. Modalités de l'enquête

- Démarches personnelles du commissaire enquêteur

#### AVANT LE DEBUT DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur, en appui de l'entité organisatrice, a contribué à la mise au point de l'arrêté d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête. Il lui a également apporté ses conseils pour le choix des emplacements pour les affichages de l'avis d'ouverture d'enquête dans des lieux « stratégiques » de la commune et la mise en œuvre de la dématérialisation de cette enquête.

Le commissaire enquêteur a aussi fait compléter le dossier d'enquête des « pièces complémentaires ajoutées avant l'ouverture de l'enquête » (voir paragraphe 1.6) :

- Pièce n°7 : « cadre de l'enquête publique » ;
- Pièce n°8 : arrêté d'ouverture d'enquête - arrêté n° 2018-04-04 du 12 avril 2018 ;
- Pièce n°9 : avis de l'autorité environnementale ;
- Pièce n°10 : Réponse de la commune à l'avis de l'autorité environnementale.

En outre, le commissaire enquêteur a personnellement vérifié :

- que l'avis délibéré de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire signé du 1er mars 2018 avait bien été publié sur le site de la DREAL ;



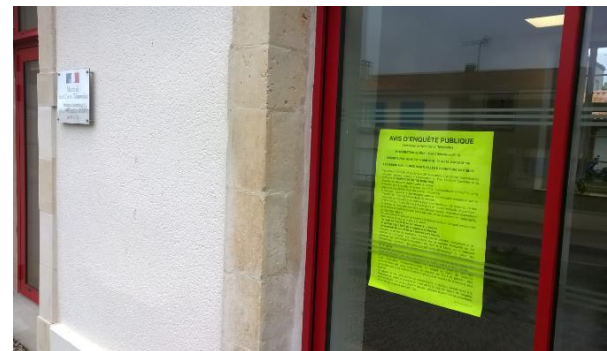
- que l'avis d'ouverture d'enquête avait bien été publié dans la presse
  - le 25 avril 2018 dans le journal «Ouest France » ;
  - le 27 avril 2018 dans le journal « La Vendée Agricole » ;
- que l'avis d'ouverture d'enquête et l'arrêté d'ouverture d'enquête avaient bien été publiés sur le site internet officiel de la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais ;
- la complétude du dossier « papier » mis à disposition du public à la mairie et de la parfaite similitude avec les documents mis en ligne sur le site officiel de la mairie.

## PENDANT L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur a personnellement constaté :

- par des messages test, que l'adresse dédiée était bien fonctionnelle dès l'ouverture de l'enquête ;
- qu'à la mairie, un poste informatique en accès libre et gratuit avait bien été mis à disposition du publique pour lui permettre d'accéder aux documents mis en ligne ;
- l'avis d'ouverture d'enquête avait fait l'objet d'un rappel :
  - dans le journal «Ouest France» le 18 mai 2018 ;
  - dans le journal «La Vendée Agricole» le 18 mai 2018
- à plusieurs reprises, la réalité de l'affichage à la mairie et en différents

points « stratégiques » de la commune.



- **Contacts préalables**

A trois reprises (le 11 avril 2018 - le 03 mai 2018 - le 14 mai 2018), le commissaire enquêteur a rencontré le Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais et la Secrétaire de mairie pour mettre au point avec eux les modalités pratiques à mettre en œuvre pour cette enquête :

- Echanges sur les particularités de la commune ;
- Contenu du dossier ;
- Date de l'enquête et des permanences ;
- Arrêté d'ouverture d'enquête ;
- Avis d'ouverture d'enquête :

- Publication dans les annonces légales ;
- Lieux d'affichage ;
- Dématérialisation de l'enquête ;
- Composition du dossier mis à disposition du public ;
- ...

- Visite des lieux

Le 03 mai 2018, afin de connaître les différents secteurs de la commune et les situer sur le plan de zonage du projet de PLU, le commissaire enquêteur a visité les lieux et, en particulier, il s'est rendu sur le site de la zone UE du « Marchiais » et celui des zones AUE et UE de « La Bonne Amie ».

### **2.3. Concertation préalable**

Le projet de PLU de la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais n'a pas fait l'objet de débat public ou de concertation préalable au sens de l'article L121-1-A du code de l'environnement.

Cependant, comme prescrit par délibération du 12 janvier 2015 du conseil municipal, pendant toute la durée de l'établissement du projet, la concertation avec la population et les associations locales a été mise en œuvre. Des outils d'information, de communication et de concertation ont été développés afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet tout au long de son élaboration et d'exprimer son avis. Ainsi, le public a été informé du projet de PLU au travers notamment :

- de différents bulletins d'information municipaux qui relatait les délibérations du Conseil Municipal relatives au projet de PLU ;
- du dossier de consultation disponible en mairie (classeur présentant le diaporama diffusé lors de la réunion publique) ;
- d'une campagne d'affichage au sein de la commune organisée autour de la délibération du 12 janvier 2015 (prescription de l'élaboration du PLU) ;
- d'affiches annonçant la réunion publique du 26 septembre 2016 ;
- d'une exposition à la mairie (affiches présentées pendant 6 mois à l'automne 2016 - documents relatifs à l'études tenus à disposition du public) ;

La commission Urbanisme a rencontré régulièrement tous ceux qui en ont fait la demande et qui souhaitaient exposer une demande particulière. Des visites de terrain ont été faites suite à ces sollicitations.

Un registre a été mis à disposition du public du 27 septembre 2016 au 24 octobre 2017 pour enregistrer observations et réclamations. Aucune intervention figure sur ce registre qui a été présenté au commissaire enquêteur.

Une réunion publique annoncée dans le bulletin municipal de juillet 2016 et sur le site de la mairie a été organisée le 26 septembre 2016. Au cours de cette réunion,

ont été présentés le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement. Cette présentation a été suivie d'un débat en présence des représentants de la commune et du bureau d'études. Des réponses aux questions et observations ont été apportées au cours de la réunion et sont consignées dans un compte rendu.

Le bilan de cette concertation en a été tiré par le Conseil Municipal lors de l'arrêté du projet de PLU (Pièce n°0 - Délibération du conseil municipal du 23 octobre 2017).

## **2.4. Information effective du public**

Du point de vue réglementaire en application de l'article L123-10 du code de l'environnement, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête :

L'avis et l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été publiés sur le site officiel de la mairie de Saint-Cyr-en-Talmondais ;

Un avis a été affiché à la mairie, sur le site du projet et dans différents lieux d'affichage habituels de la commune (Un certificat d'affichage a été émis par la mairie le 20 juin 2018).

Cet avis a été publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département (« Ouest-France » et « La Vendée Agricole ») avec un rappel dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Ces documents comportaient les informations mentionnées à l'article L123-10 du code de l'environnement complété des informations prévues à l'article R123-9 de ce même code.

## **2.5. Mise en œuvre de l'arrêté d'ouverture d'enquête**

Les dispositions prévues par l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais (arrêté N° 2018-04-05 du 12 avril 2018) prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ont été respectées :

- L'enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs à compter du 14 mai 2018 (10H00) et jusqu'au 15 juin 2018 (12H00).
- Pendant toute la durée de l'enquête et conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture d'enquête :
  - les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par les soins du commissaire enquêteur ont été déposées à la Mairie de Saint-Cyr-en-Talmondais et mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;
  - Le public pouvait consulter et télécharger toutes les pièces du dossier d'enquête sur le site de la mairie ;

- à la mairie, aux jours et heures habituelles d'ouverture, un poste informatique dédié mis gratuitement à disposition du public permettait d'accéder au site de la mairie pour y consulter les pièces du dossier.
- Le public pouvait faire parvenir ses observations et propositions au commissaire enquêteur :
  - soit en les portant sur le registre d'enquête « papier » mis à sa disposition à la mairie ;
  - soit en lui adressant un courrier ou un courriel aux adresses indiquées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Ces possibilités étaient indiquées explicitement dans l'arrêté d'ouverture d'enquête (article 3).

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Au terme de l'enquête, le Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais a attesté par écrit que tous les documents reçus par courrier et par courriel avaient bien été remis au commissaire enquêteur (certificat daté du 20 juin 2018).*

- Le document écrit reçu pendant l'enquête a été annexé dans les meilleurs délais au registre « papier » ainsi que les 2 messages reçus par l'intermédiaire de l'adresse électronique dédiée.  
Bien qu'arrivés à la fin de l'enquête, toutes les observations recueillies sur cette adresse informatique étaient consultables sur le site de la mairie.
- Dans une salle accessible aux Personnes à Mobilité Réduite de la mairie mise à sa disposition, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public :
  - Le lundi 14 mai 2018 de 10H00 à 12H00
  - Le samedi 02 juin 2018 de 9H00 à 12H00
  - Le vendredi 15 juin 2018 de 9H00 à 12H00

## **2.6. Incidents relevés au cours de l'enquête**

Aucun incident dans le cours de l'enquête n'est à signaler.

Le commissaire enquêteur a reçu de la part du personnel communal de la mairie une aide cordiale et efficace.

## **2.7. Clôture de l'enquête**

Le lundi 15 juin 2018 à 12H00, terme officiel de l'enquête, conformément aux dispositions des articles R123-18 du code de l'environnement et de l'article 7 de l'arrêté d'ouverture d'enquête :

- le registre d'enquête « papier » qui avait été ouvert par le commissaire enquêteur a été clos et signé également par lui. Ce registre et toutes les pièces des dossiers ont été mis à sa disposition ;
- L'adresse mail dédiée a été fermée.

## **2.8. Notification du procès-verbal du commissaire enquêteur et mémoire en réponse du Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais**

A l'issue de l'enquête, un « procès-verbal de synthèse » rappelant les faits marquants de l'enquête a été établi par le commissaire enquêteur, procès-verbal remis et commenté au Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais au cours d'un entretien qui s'est tenu à la mairie le 21 juin 2018. Le Maire est appelé à se prononcer sur les points suivants :

- Les observations du public pour lesquelles une réponse directe aux intéressés serait appréciée ;
- Les observations du commissaire enquêteur portant sur les réserves de la CDPENF, la compétence de la commune en matière de PLU et la prise ne compte des documents supra communaux.

Par courrier daté du 04 juillet 2018 le Maire de la Saint-Cyr-en-Talmondais a fait parvenir au commissaire enquêteur un « mémoire en réponse » à son Procès-Verbal de synthèse où il apportait des réponses point par point aux observations et questions du « Procès-Verbal de synthèse ».

## **2.9. Relation comptable des observations du public**

Au cours de ses 3 permanences le commissaire enquêteur a reçu 7 personnes et 1 lettre lui a été directement remise.

- Au cours de la 1<sup>ère</sup> permanence, le lundi 14 mai 2018, 1 personne est venue rencontrer le commissaire enquêteur et a déposé 1 observation sur le registre « papier » ;
- Entre le 14 mai 2018 - 12H00 (fin de la 1<sup>ère</sup> permanence) et le 02 juin 2018 - 9H00 (début de la deuxième permanence), pas de visite pour consulter le dossier (pas d'inscription au registre « papier ») ;
- Au cours de la 2<sup>ème</sup> permanence, le samedi 02 juin 2018, 2 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur et ont déposé 2 observations sur le registre « papier » et lui ont remis 1 courrier ;

- Entre le 02 juin 2018 - 12H00 (fin de la 2ème permanence) et le 15 juin 2018 - 9H00 (début de la troisième permanence), pas de visite pour consulter le dossier (pas d'inscription au registre « papier ») ;
- Au cours de la 3ème permanence, le vendredi 15 juin 2018, 4 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur et ont déposé 4 observations sur le registre « papier ».

Pendant toute la durée de l'enquête, 2 messages (en plus des messages tests) sont parvenus à l'adresse électronique dédiées.

## 3. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS

### 3.1. Avis de la MRAe

Le projet de PLU de la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais fait l'objet d'une évaluation environnementale afin, notamment, d'évaluer les impacts potentiels sur les sites NATURA 2000 présents sur le territoire de la commune.

L'autorité environnementale compétente devant donner son avis sur tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie pour avis par la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais sur l'élaboration de son PLU. Cet avis délibéré de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été signé le 1<sup>er</sup> février 2018 et mis en ligne sur le site de la DREAL. Il constitue la pièce n°9 du dossier d'enquête.

Les principales observations de la MRAe (synthèse du commissaire enquêteur) portent sur le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier)

#### **Diagnostic communal :**

##### ➤ Concernant l'assainissement :

- ⊕ le rapport de présentation devrait être complété sur le dispositif épuratoire du parc résidentiel de loisir et la notice relative à l'assainissement des eaux usées actualisée ;
- ⊕ la notice relative à l'assainissement des eaux usées nécessite d'être actualisée en tenant compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis le dernier zonage d'assainissement de 2005 ;

##### ➤ ⊕ Le projet de parc éolien pour lequel la législation a changé.

#### **Etat initial de l'environnement :**

- ® Pour les milieux naturels, la MRAe recommande de joindre au rapport les éléments méthodologiques et fiche d'identification des zones humides ;

- ⊕ Pour la santé, le « risque radon » devrait être mentionné ainsi que les conséquences pour les riverains du classement de la route RD949.

#### **Justification des choix :**

- ⊕ Concernant la zone AUE de La Bone Amie, la MRAe recommande de consolider les choix présentés pour le volet développement économique par des argumentations et des mises en perspective à une échelle supra-communale.

#### **Articulation du PLU avec les autres plans et programmes :**

- ⊕ La MRAe invite la collectivité à expliciter l'argumentation visant à justifier l'absence d'incompatibilité du PLU avec les documents de planification du domaine de l'eau.

#### **Evaluation des incidences sur l'environnement des orientations du PLU :**

- ® La MRAe recommande d'aborder la façon dont l'évaluation environnementale a influé sur l'élaboration du projet de PLU ;
- ® La MRAe recommande d'expliquer la façon dont l'évaluation environnementale a traité la question des zones humides pour l'ensemble des zonages (pas seulement pour les zones naturelles N) ;
- ® La MRAe recommande de présenter une évaluation proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces du site NATURA 2000 du Marais Poitevin qui corresponde aux exigences de l'article R414-23 du code de l'environnement.

#### **Mesures de suivi :**

- ® La MRAe recommande de compléter la liste des indicateurs notamment en ce qui concerne le risque inondation ;
- ® La MRAe recommande de préciser le dispositif de suivi pour les zones humides et la trame bocagère au sein des divers secteurs U, A et N du PLU

#### **Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU :**

- Pour ce qui est de la consommation d'espace la MRAe remarque que le projet communal, par ses orientations et dispositions réglementaires, présente une avancée en comparaison du précédent document d'urbanisme opposable (POS de 1989), notamment du point de vue de la gestion économe de l'espace ;
- Concernant la biodiversité et les milieux naturels, la MRAe recommande :
  - ®+⊕ de prévoir un niveau de protection adapté sur les zones humides recensées en zone urbaine ;
  - ® de mettre en place des dispositions permettant de garantir un niveau de protection adapté es haies et espaces boisés, autres que ceux relevant de la conditionnalité PAC ;

- ⊕ de présenter à un premier niveau d'analyse des effets potentiels de l'implantation de projets éoliens tels que la commune entend les rendre possibles sur la zone A du PLU.
- Pour l'eau et l'assainissement, la MRAe recommande :
  - ® de prévoir au PLU un indicateur consacré au suivi de l'évolution du pourcentage d'installation d'assainissement au normes en complément du suivi des campagnes de contrôle en s'appuyant sur les données recueillies régulièrement auprès du SPANC ;
  - ® d'engager une réflexion sur le schéma d'assainissement des eaux usées.

Les observations faites par la MRAe ont été exposées au Conseil Municipal lors de la réunion du 09 avril 2018. Suivant le cas, il a été proposé de donner une suite en modifiant ou en complétant les documents de la version qui sera approuvée du PLU (observation précédée du symbole ⊕ dans le texte ci-dessus), soit d'apporter une réponse à la MRAe (observation précédée du symbole ® dans le texte ci-dessus). Au terme de cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité d'en approuver les termes et de les transformer en délibération.

Cette délibération a été envoyée à la Présidente de la Mission Régionale de l'Environnement des Pays-de-la-Loire par courrier daté du 03 mai 2018. Ce document constitue la pièce n°10 du dossier d'enquête.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Les remarques et observations de la MRAe ont fait l'objet d'un examen exhaustif et rigoureux avant de proposer au Conseil Municipal la suite que la commune entendait leur donner.*

*Le commissaire enquêteur note que la plupart de ces observations ont soit été prise en compte et que, en conséquence, le Conseil Municipal s'est engagé à apporter les compléments et corrections nécessaires aux documents de la version approuvée du PLU après l'enquête publique.*

*Pour ce qui est des observations de la MRAe qui n'ont pas été retenues, le commissaire enquêteur note la précision et la pertinence des réponses apportées.*



## 3.2. Avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA)

### Nota :

*Conformément aux dispositions des articles L153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a été transmis au Préfet et notifié aux PPA par courrier en date du 26 octobre 2017.*

*Toutes les réponses des Services de l'Etat et des PPA ont été annexées au dossier d'enquête et constituent la pièce 6.4 du dossier.*

*Les commentaires du commissaire enquêteur prennent en compte les délibérations du conseil Municipal du 09 avril 2018 répondant et/ou prenant en compte les avis exprimés*

- Avis du Préfet de la Vendée et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Dans le cadre des dispositions de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné lors de sa séance du 22 novembre 2017, le projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Cyr-en-Talmondais qui lui était présenté.

Sur le thématique de l'ouverture à l'urbanisation et de ses impacts sur les milieux naturels, agricoles et forestiers, les membres de la commission ont émis à l'unanimité un avis favorable au projet sous les réserves suivantes (synthèse du commissaire enquêteur) :

- Augmenter sensiblement la densité brute sur le secteur du « Marchiais » par un travail de recherche en matière de formes urbaines innovantes ;
- Justifier de façon plus précise le volume foncier nécessaire à la création de la ZAE de « La Bonne Amie » ;
- Présenter les mesures compensatoires agricoles individuelles prévues pour pallier la perte d'exploitation générée sur le secteur du « Marchiais ».

Faisant siennes les conclusions de la commission, le Préfet a donné son accord à l'ouverture de l'urbanisation prévue à la condition de la stricte observation de l'intégralité des réserves émises par la CDPENAF.

Le 09 avril 2018, le Conseil Municipal a délibéré sur les réponses qu'il convenait à apporter aux réserves émises par la CDPENAF :

- Sur la densité du secteur du « Marchiais » : les OAP intégreront un principe visant à prescrire 4 à 5 logements locatifs publics afin d'augmenter la densité de la zone AU et de promouvoir des formes urbaines diversifiées
- Sur le volume foncier nécessaire à la création de la zone ZAE de « La Bonne Amie » : Les autres zones de rayonnement communautaire se situent à plus de 8 km de la commune. Aujourd'hui, il reste seulement 20ha de disponible à la vente à l'échelle des zones d'activité de rayonnement intercommunale (données du SCoT). 10ha ont été ciblés comme zones d'activités économiques communautaire dans les 15 prochaines années, notamment sur des secteurs situés en entrée de Communauté de Communes comme c'est le cas pour celle de Saint-Cyr-en-Talmondais. La CDC a relancé les acquisitions foncières en vue de réaliser l'opération.
- Sur les mesures compensatoires : la commune met à la 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.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Dans sa délibération du 09 avril 2018 le Conseil Municipal, répond point par point aux 3 réserves formulées par la CDPENAF. Ces réponses devant être intégrées aux documents soumis à approbation après l'enquête publique, l'accord du Préfet pour autoriser l'ouverture à l'urbanisation telle que prévue au projet de PLU qui lui a été présenté doit pouvoir être considéré comme acquis.*

*Toutefois, en ce qui concerne les mesures compensatoires et la mise à disposition des terres en prairie du camping municipal, il serait utile de préciser leur zonage dans le POS, qu'il s'agit de terres propriété de la commune et pour être parfaitement précis d'en donner les références cadastrales.*

- **Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**

Par un courrier daté du 25 janvier 2018, sous la signature du Préfet de la Vendée, la DDTM a transmis au Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais un avis de synthèse des Services de l'Etat (synthèse du commissaire enquêteur).

- Prise en compte du Grenelle de l'environnement : le diagnostic devra être complété avec les éventuelles compensations agricoles individuell\*es ;
- Choix de développement - Maîtrise de l'étalement urbain :
  - Il conviendrait d'augmenter sensiblement la densité de l'ordre de 15 logements par hectares prévue pour le secteur du « Marchiais » ;

- Des précisions sont attendues sur le dimensionnement de la zone de « La Bonne Amie » ;
- Risque : il conviendrait de compléter le rapport de présentation par
  - Une information sur les remontées de la nappe à prendre en considération en termes de risque inondation ;
  - Une 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 :  
Le rapport de présentation ne précise pas la méthode utilisée ayant permis de constituer et de valider l'inventaire des zones humides inventoriées ;  
Le règlement devrait être plus explicite pour les zones humides en milieu urbain ;
  - Trame verte et bleue : la protection des haies mériterait d'être étendue aux haies remarquables dans les espaces naturels et agricoles ;
- Assainissement : il conviendrait
  - d'apporter des précisions sur la qualité du système épuratoire du Parc Résidentiel de Loisirs ;
  - le rapport fasse un bilan de l'ensemble des installations épuratoires de la commune et que ce dernier puisse figurer dans l'annexe sanitaire ;
- Patrimoine : il est demandé
  - de faire figurer sur le plan de zonage les zones de présomption de prescription archéologique ;
  - pour le logis d'Archiais, d'étendre la protection à la parcelle 144 signalée sur le cadastre de 1811 ;
  - pour le petit patrimoine, de faire figurer dans la liste le tombeau d Raoul de Rochebrune qui mériterait une protection ;
  - d'instituer le permis de démolir pour l'ensemble de la partie UA du bourg.

Le 09 avril 2018, le Conseil Municipal a délibéré sur les réponses qu'il convenait à apporter aux observations émises par la DDTM :

- Prise en compte du grenelle de l'environnement : la commune met à la disposition de l'exploitant les terres en prairie de du camping municipal d'une surface de 1,5ha soit une superficie supérieure à celle de la zone AU ;
- Choix de développement - Maîtrise de l'étalement urbain :
  - les OAP intégreront un principe visant à prescrire 4 à 5 logements locatifs publics dans le secteur du « Marchiais »

afin d'augmenter la densité de la zone AU et de promouvoir des formes urbaines diversifiées ;

- sur le volume foncier nécessaire à la création de la zone ZAE de « La Bonne Amie » : Les autres zones de rayonnement communautaire se situent à plus de 8 km de la commune. Aujourd'hui, il reste seulement 20ha de disponible à la vente à l'échelle des zones d'activité de rayonnement intercommunale (données du SCoT). 10ha ont été ciblés comme zones d'activités économiques communautaire dans les 15 prochaines années, notamment sur des secteurs situés en entrée de Communauté de Communes comme c'est le cas pour celle de Saint-Cyr-en-Talmondais. La CDC a relancé les acquisitions foncières en vue de réaliser l'opération ;
- Risque :
  - La cartographie sur le risque lié aux remontées de la nappe figure au rapport de présentation (page 16) ;
  - Concernant le Graon, le document rédigé par le gestionnaire du barrage Vendée eau sera intégré aux annexes sanitaire et mention en sera faite dans le rapport de présentation ;
- Environnement :
  - Zones humides :  
La méthodologie précise est exposée dans le dossier complet réalisé en 2012 par la société Hydro Concept qu'il n'a pas été jugé utile de joindre au dossier qu'il alourdirait. La validation a fait l'objet d'un suivi et d'une validation spécifique par le Comité communal et le Conseil Municipal le 09 janvier 2012 ;  
Trame verte et bleue : les haies ne présentant pas d'intérêt patrimonial, la Chambre d'Agriculture avait fait part, lors d'une réunion, de l'inutilité d'identifier ces haies qui sont de fait protégées par des contrats agricoles ;
- Assainissement : des informations relatives au lagunage du Parc Résidentiel de Loisirs seront intégrées au Rapport de Présentation ;
- Patrimoine :
  - pour la présomption de vestiges archéologiques, le plan de zonage sera complété par les éléments figurant page 49 du Rapport de Présentation ;
  - pour le logis d'Archiais, la protection sera étendue ;
  - pour le tombeau de Raoul de Rochebrune, il sera mentionné au Rapport de Présentation ;

- par délibération du Conseil Municipal, la commune va instituer le permis de démolir pour l'ensemble de la partie UA du bourg.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*La délibération du Conseil Municipal permet d'apporter une réponse positive à la plupart des observations et demandes formulées par les Services de l'Etat ou d'apporter une réponse précise et argumentée.*

*Ces réponses devront être intégrées au PLU qui sera soumis à approbation après l'enquête publique.*

- **Annexe technique au rapport du Préfet**  
Synthèse des observations établie par le commissaire enquêteur, les réponses apportées par la mairie sont en italique :
  - Rapport de Présentation :
    - Remplacer le terme « risque lié à l'atmosphère » par risque météorologique => *la correction sera effectuée.*
    - Le tome 1 page 4 devrait préciser l'existence de la circulaire du 24 janvier 1994 sur la politique de l'Etat pour la prévention des inondations et la gestion des zones inondables => *la correction sera effectuée.*
    - PPRI page 17 - mentionner qu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique => *la correction sera effectuée.*
    - Remontée de nappe => *le risque lié aux remontées de la nappe figure au rapport de présentation (page 16)*
    - Compléter le Rapport de Présentation par le risque sismique => *la correction sera effectuée.*
    - Mentionner le risque lié au radon => *la correction sera effectuée.*
    - Identifier les activités source de nuisances sonores => *a priori, il n'y en a pas.*
    - Recommander des essences peu allergisantes (pollinose) => *cette prescription peut être ajoutée au règlement.*
    - Préciser si les lignes haute tension sont situées dans une zone sensible => *elles ne sont pas situées dans une zone sensible, précision apportée eu rapport de Présentation.*
  - Orientations d'Aménagement et de Programmation
    - Prendre en compte les prescriptions proposées par le rapport sur le risque argile => *la correction sera effectuée*
  - Règlement - Plans de zonage
    - Indiquer le nom des communes limitrophes => *la correction sera effectuée.*

- Indiquer le Nord géographique => la correction sera effectuée.
- Légender les bâtiments en jaune (bâti léger) => la correction sera effectuée.
- Indiquer les périmètres sujets aux prescriptions, d'isolement acoustique => la route RD949 est en catégorie 3. Les fuseaux seront représentés sur le plan de zonage et mention en sera faite dans le Rapport de Présentation.
- Petit Logis => la protection du petit Logis n'est pas nécessaire.
- Règlement écrit
  - Dispositions générales  
Mentionner le PPRi => le PPRi est bien mentionné  
Préciser la notion d'emprise au sol => une définition sera proposée
  - Règlement des zones  
Page 56 chapitre sur les constructions artisanales à supprimer => la correction sera effectuée  
Article 6 (toutes zones): préconiser les essences peu allergisantes => cette prescription peut être ajoutée au règlement  
Article 9.1 zones A et N : ajouter la mention « en l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur » => la correction sera effectuée  
Article 5.3 sur les règles d'architecture  
Introduire des objectifs sur la teinte et le maintien de la respiration naturelle des murs en pierre => les enduits seront traditionnels (les enduits en ciment sont interdits). les teintes traditionnelles seront respectées et favoriseront la respiration naturelle des murs en pierre.  
Remplacer le terme « romane canal » par « tuile à emboîtement s'inspirant de la tuile canal » => la correction sera effectuée. Le scellement au mortier des tuiles de faîtage, de rives d'égout est recommandé.  
Remplacement des menuiseries : la pose en feuillure après dépose complète de l'ancienne menuiserie peut être prescrite => prescription difficilement applicable  
Verrières et panneaux solaires : il peut être préconisé une implantation en retrait des égouts, rives et faîtages => ajout de la mention « les verrières, panneaux solaires, châssis de

*type Vélux et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture. Il est recommandé de les implanter en retrait des égouts, rives et faîtages.*

*Clôtures : en zone UA, le couronnement des murs peut être recommandé en tuile ou en pierre => la correction sera effectuée.*

*Recommandation des fiches ATHEBA pour la rénovation thermique des bâtiments => la correction sera effectuée.*

○ **Annexes**

- *Plan des servitudes : intégrer le PPRL PM1 dans le plan => la correction sera effectuée.*
- *Liste des servitudes - servitude I4 Transport : compléter la partie « gestionnaire » du tableau avec les indications fournies par RTE => la correction sera effectuée.*
- *Eaux pluviales : faire apparaître le plan de réseau pluvial => ce plan n'existe pas.*
- *Bruit : indiquer les périmètres sujets aux prescriptions d'isolement acoustique => la route RD949 est en catégorie 3. Les fuseaux seront représentés sur le plan de zonage et mention en sera faite dans le Rapport de Présentation.*
- *Annexe fiscalité : intégrer une annexe fiscale (article R151-52 du Code de l'Urbanisme) et mentionner « néant » => l'annexe sera ajoutée. La taxe d'aménagement est uniforme sur toute la commune.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*La quasi-totalité des observations et remarques formulées dans cette annexe technique seront prise en compte dans le document PLU soumis à approbation après l'enquête publique.*

● **Conseil départemental de la Vendée**

Par un courrier daté du 25 janvier 2018, le Conseil Départemental de la Vendée a souhaité apporter quelques éléments au projet de PLU pour lequel il avait été consulté (synthèse du commissaire enquêteur) :

- **Voirie** : les Services du département rappellent qu'il existe un accès sécurisé pour l'accès à la zone AUE de « La Bonne Amie » depuis la route RD949 et que les accès directs depuis cet axe sont interdits (OAP) ;

- Espaces naturels sensibles : il est rappelé la nécessité de bien prendre en compte l'Atlas Régional des paysages ;
- Secteur Habitat : le Département rappelle qu'il est à la disposition de la commune pour l'accompagner dans la mise en œuvre des OAP notamment dans les opérations de logements locatifs sociaux ;
- Eau - Assainissement : il convient de prévoir une réserve foncière si le zonage prévoit la mise en place d'un assainissement collectif sur la commune ;
- Architecture et pêche : le Département n'envisage pas actuellement de mettre en œuvre une procédure d'aménagement foncier avec la commune de Curzon.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Les éléments transmis par le Conseil Départemental devront être pris en considération pour le PLU qui sera soumis à approbation après l'enquête publique.*

- **Chambre d'Agriculture de la Vendée**

Sous réserve des observations ci-dessous et figurant dans sa réponse du 30 décembre 2017 (synthèse du commissaire enquêteur), la Chambre d'Agriculture de la Vendée donne un avis favorable au projet :

- Augmentation de la densification pour la zone AU de « Marchiais » et recherche de nouvelle forme urbaine ;
- Exclure des possibilités changement de destination des anciennes granges agricoles 1 des 7 bâtiments identifiés (grange située à moins de 100m des bâtiments d'élevage d'une exploitation) ;
- Modifier le règlement en zone A article A2 pour ajouter dans les « activités et constructions soumises à condition particulières » :
  - a) Les établissements de stockage de matériel de coopérative agricole ;
  - b) Les affouillement et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'activité agricole ;
  - c) La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans ;
- Modifier le règlement en zone N article N2 pour ajouter que les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaire à l'exploitation agricole ;
- Concernant la « réduction d'espace agricole et compensation », il est demandé que soient inscrites dans les documents les mesures de compensation agricole individuelle et collective prévues.



Le 09 avril 2018, le Conseil Municipal a délibéré sur les réponses qu'il convenait à apporter aux réserves émises par la Chambre :

- Sur la recherche de nouvelles formes urbaines : les OAP intégreront un principe visant à prescrire 4 à 5 logements locatifs publics dans le secteur du « Marchiais » afin d'augmenter la densité de la zone AU et de promouvoir des formes urbaines diversifiées (voir réponse à la CDPENAF)
- Sur le changement de destination de la grange incriminée : le propriétaire de la grange s'engage à ne pas changer sa destination tant que l'activité d'élevage est en place.
- Sur les modifications à apporter au règlement : les corrections seront apportées
- Sur les mesures de compensation agricole : la commune met à la 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.

**Commentaire du commissaire en quêteur :**

*Dans sa délibération du 09 avril 2018 le Conseil Municipal, répond positivement et point par point aux réserves formulées par la Chambre d'Agriculture. Toutefois, en ce qui concerne les mesures compensatoires et la mise à disposition des terres en prairie du camping municipal, il serait utile de préciser qu'il s'agit de terres propriété de la commune et pour être parfaitement précis d'en donner les références cadastrales.*

*Ces réponses devant être intégrées aux documents soumis à approbation après l'enquête publique, on doit pouvoir considérer que les réserves sont levées et que l'avis de la Chambre est un avis favorable.*

- **Syndicat mixte « Vendée Cœur Océan »**

Lors de sa réunion du 18 décembre 2017, le Bureau Syndical mixte

« Vendée Cœur Océan » a donné un avis favorable sur le projet de PLU de Saint-Cyr-en-Talmondais. Il a noté la compatibilité avec le projet de SCoT Sud-Ouest Vendéen en cours d'élaboration :

- la densité moyenne de 15 logements par hectare et 50% de renouvellement urbain prévus ;
- la zone d'activité économique de 5,9ha d'intérêt intercommunal a été identifiée dans le DOO du projet de SCoT ;
- les éléments identifiés de la trame verte et bleue.

- **Réseau de Transport d'Electricité (RTE)**

RTE a fait copie à la mairie de Saint-Cyr-en-Talmondais de la réponse du 08 décembre 2017 faite aux Services de la Préfecture qui l'avaient interrogé sur le

projet de PLU de la commune. Dans son courrier RTE rappelle un certain nombre d'informations relatives à la sécurité des personnes et des biens à proximité des ouvrages de transport d'électricité.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Les éléments transmis par RTE devront être pris en considération pour le PLU qui sera soumis à approbation après l'enquête publique.*

- **Autres PPA consultés**

Par courrier daté du 26 octobre 2017, le projet de PLU de la commune de Saint-Cyr-en-Talmonçais a été notifié à :

- Monsieur le Président du Conseil Régional ;
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'Industrie ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;
- Monsieur le Président du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable ;
- Monsieur le Président du Syndicat d'Electrification ;
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes « Grand Littoral Talmont Moutiers » ;
- Messieurs les Maires de CURZON, LE GIVRE, LA BRETONNIERE, LA JONCHERE, SAINT-BENOIT-SUR-MER et SAINT-VINCENT-SUR-GRAON
- Représentants des organismes de gestion des Parcs Naturels Régionaux.

Sans réponse dans un délai de 3 mois, l'avis de ces PPA sont réputés favorables (article R153-4 du Code de l'Urbanisme).

### **3.3. Observations du public**

**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.*

*Les commentaires du commissaire enquêteur prennent en compte les réponses au Procès-Verbal de synthèse faites par le Maire dans son mémoire en réponse daté du 04 juillet 2018 dont les principaux thèmes sont repris au paragraphe 2.9 (Notification du Procès-Verbal du commissaire enquêteur et mémoire en réponse du Maire de Saint-Cyr-en-Talmonçais)*

### 1. Observation 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 dans son « Mémoire en réponse » adressé au commissaire enquêteur :**

*La partie constructible de la parcelle 582 fait 2276 m<sup>2</sup>*

### 2. Observation 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 dans son « Mémoire en réponse » adressé au commissaire enquêteur :**

*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 m<sup>2</sup> 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. »*

### 3. Observation R3 et courrier C1 de M. et Mme MAES Arie daté du 28 mai 2018

Un courrier est remis au commissaire enquêteur 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 dans son « Mémoire en réponse » adressé au commissaire enquêteur :**

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

#### 4. Observation R4, M1 et M2 de Monsieur Laurent THIOUDELLET

Le 14 juin Monsieur THIOUDELLET a fait parvenir un courriel M1 au commissaire enquêteur. Il est venu à la permanence pour exposer ses « doléances » et les inscrire sur le 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 craint, 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.

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

M. LAURENT THIOUDELLET : le 15 juin 2018

J'ai rencontré ce jour Monsieur le commissaire enquêteur pour lui faire part de mes doléances et les lui commenter. Ces doléances figurent dans le mail du 14 juin 2018 dont le sujet est "doléances concernant le projet de PLU".

J'attire votre attention à nouveau sur le risque que me fait courir le passage de l'ancienne zone U en zone A : en cas de sinistre, il est impossible d'obtenir un permis pour reconstruire.

Je souhaite que la zone qui était auparavant une zone U passe en zone UB.

le 15 juin 2018

**Réponse du Maire dans son « Mémoire en réponse » adressé au commissaire enquêteur :**

*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.*

## 5. Observation R5 de Monsieur DAVIER

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 ».

Jean Claude Daviet le 25 Juin

Je proteste contre la décision qui a été prise concernant la parcelle 363 coupée en deux parties et déclarant la moitié de mon terrain non constructible. Décision technocrate sans consultation du propriétaire.

D'autre part j'ai fait l'acquisition de la parcelle 1051 - terrain constructible dans la zone UB de mon décès de laisser à mes enfants un terrain à vendre qui leur permettrait de régler les frais de succession payés avant et régler à l'état.

Déclarer ce terrain non constructible représente un dommage financier considérable et inadmissible

Daviet

### Réponse du Maire dans son « Mémoire en réponse » adressé au commissaire enquêteur :

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).

## 6. Observation R6 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 (800m<sup>2</sup>) 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.



**Réponse du Maire dans son « Mémoire en réponse » adressé au commissaire enquêteur :**

*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 m<sup>2</sup>.*

**7. Observation R7 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.

## **4. AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'avis et la conclusion personnelle du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

Fait aux Sables d'Olonne le 16 juin 2018

Le commissaire enquêteur

Bernard PELLIER

Ce rapport avec ses documents annexes et les pièces jointes ainsi que l'avis et la conclusion du commissaire enquêteur seront remis dans les meilleurs délais au Maire de Saint-Cyr-en-Talmondais.

Conformément à l'article de l'article 7 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, une copie de ce rapport et ses documents annexes ainsi que l'avis et la conclusion du commissaire enquêteur seront adressés simultanément à Monsieur le Préfet de la Vendée et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.