

Melle BARON Claudine
4 rue Augustin Rouart
85740 L'Epine

A l'intention de Mr le Commissaire Enquêteur
Hotel de Ville
85680 Barbatre

L'Epine le 09 novembre 2018

Objet : Enquête publique sur le PLU de Barbâtre
Demande d'annulation de la modification de zonage
Lettre envoyée par courrier et mail avec accusé de réception.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La demande concerne mon terrain situé sur la Commune de Barbatre cadastré, section AR numéro 22

Ce terrain apparaît comme déclassé dans le projet de PLU présenté par la Mairie de Barbatre.

Requête : Que ce terrain revienne dans son zonage permettant sa constructibilité.

Je suis propriétaire depuis plus de 40 ans de cette parcelle. Elle était déjà classée en zone U au POS de Barbâtre. Elle est en effet desservie par un chemin public puis par une servitude de passage sur terrain privé, constaté par acte authentique (acte notarié).

Certes aujourd'hui, cette parcelle semble en raison de la végétation, un peu difficile d'accès, mais cela résulte de ma volonté. J'ai laissé les arbres du terrain voisin déborder sur mon terrain, pour le protéger du camping sauvage. Je n'y voyais aucun inconvénient, bien au contraire, et n'ai rien fait pour y remédier. Cela évitait que des saletés jonchent ma parcelle et que d'éventuels occupants provoquent une gêne aux maisons bordant mon terrain.

J'ai conservé ce terrain dans un souci de transmission à mes deux enfants. Je n'ai pas voulu le vendre, alors que j'ai été sollicité il y a 4 ou 5 ans pour la réalisation d'une opération immobilière qui portait sur plusieurs parcelles du secteur et qui avait d'ailleurs reçu le feu vert de la commune de Barbâtre.

J'ajoute que j'ai réglé pendant ces 40 années, des taxes foncières sur terrain constructible qui, dois-je le rappeler, ont profité à la commune de Barbâtre pour une part non négligeable.



Ces considérations ayant été exposées, je vais m'attacher aux éléments qui ont été mis en avant dans le rapport de présentation par la commune, pour justifier de ma position.

La parcelle devrait être reclassée en zone UCa et non en zone Nr

Argumentation de la commune : la zone Nr a pour but de préserver les espaces naturels et l'habitat écologique remarquable, les franges littorales, les dunes et les plages.

Réponse : Plusieurs arguments mettent à mal ce classement en zone Nr

a) Ma parcelle traditionnellement zonée en UC du POS précédent est en zone bâtie, au bout d'un chemin public, puis privé, et ne débouche que sur des propriétés privées. Ce terrain ne permet pas l'accès direct à la zone naturelle, cet accès étant réalisé par un chemin communal situé plus au nord et déjà aménagé. Il n'a jamais été recensé sur ma parcelle, ni flore, ni faune particulières, seuls des lapins s'en donnent à coeur joie. Les lapins ne font pas partie à ma connaissance d'une espèce en voie de disparition nécessitant une protection particulière.

Il n'est pas non plus un « corridor écologique », les zones naturelles dans le secteur sont suffisamment nombreuses et vastes. De plus mon terrain débouche sur des propriétés bâties, donc il ne peut être qualifié de «corridor ».

b) Le rapport de présentation va dans le sens que j'avance, car il énonce entre autre « ... le détournement de l'entité bâtie de la rue de l'Estacade ne passe pas au plus près des maisons sur la partie ouest du site, car le boisement présent sur le site remplit parfaitement son rôle d'espace tampon ». L'intégration de ma parcelle dans la zone Nr n'est donc pas justifiée et le détournement doit donc inclure mon terrain, comme cela est dit ci-dessus.

c) Toujours dans le secteur de la rue de l'Estacade, le rapport de présentation énonce pour quelques terrains situés entre le village des Pêcheurs et le village de vacances « les terrains non bâtis, à la limite de la zone Ut sont conservés en zone UCa au regard de leur localisation. Les parcelles concernées s'inscrivent dans un ensemble bâti cohérent, le long de la rue de l'Estacade. Ils sont également viabilisés et prêts à être commercialisés et construits, ce qui justifie leur conservation en zone UCa ».

Ensemble bâti cohérent : l'argument s'applique à ma parcelle. Nous sommes dans un ensemble bâti au même titre que les parcelles citées ci-dessus. La commune énonce que dans la zone de la rue de l'Estacade, l'implantation des bâtiments se fait de part et d'autre de la voirie, les bâtiments sont implantés en recul de la voie avec façade ouverte au sud. C'est exactement la photographie de ce qui existe pour ma propriété.

Egalement viabilisés et commercialisables : A ma connaissance, les parcelles dont fait état le projet de PLU ne sont pas plus viabilisées que la mienne. Est-ce à dire que l'argument de la viabilité est mis en avant ici alors qu'il n'a pas de fondement ?

Mais prenons l'argument tel qu'il est énoncé : Doit-on comprendre à la lecture de ce projet de PLU qu'un terrain non viabilisé ne peut pas être viabilisé, et donc ne peut pas être vendu ou conservé pour y édifier une construction ? Je rappellerai si tant est besoin de le faire, que la quasi totalité des terrains vendus sur l'Ile ne sont pas viabilisés, les seuls qui le sont sont les terrains en lotissement.

Considérer que mon terrain n'est pas viabilisé alors que les autres le sont, et donc sont commercialisables immédiatement, est faux.

Mon terrain dispose d'un accès, et ce directement sur la voie publique. L'accès se fait par un chemin de 4 mètres qui m'appartient, et pour le reste de la desserte par une servitude constatée par acte authentique (notarié).

Les réseaux : Il est tout à fait possible de raccorder mon terrain à tous les réseaux avec une participation aux frais comme cela se fait partout, y compris sur la commune de Barbâtre et depuis des années.

Les terrains que l'on voit maintenus dans la zone UCa dans ce nouveau PLU, ne sont pas viabilisés. Ils sont raccordables aux réseaux, comme le mien, mais aujourd'hui ils ne le sont pas.

Nous sommes donc dans deux situations identiques, mais avec deux traitements différents.... Il existe me semble t'il, un principe d'égalité qui doit être respecté. C'est la loi.

d) Argument du rapport de présentation : « *les autres secteurs de la côte ouest de la commune situés à l'intérieur des espaces proches du rivage, sont des espaces déjà urbanisés. Ces espaces sont zonés en zone U confirmant le statut de ces quartiers. Ce zonage n'a pas d'impact sur l'homogénéité des espaces proches du rivage.* ».

A la lecture de ce texte on se dit que mon terrain est concerné par cette argumentation. Il est bien dans un espace urbanisé, mais c'est vrai n'est pas proche du rivage (donc si on admet que des terrains proches du rivage peuvent être construits, alors pour un terrain qui est moins proche que les précédents, on devrait pouvoir y édifier sans problème – qui peut le plus, peut le moins). Pourtant, étrangement, le projet de PLU exclut mon terrain, car il serait dans un « *autre secteur* ». Quel argument, le classement résulte d'une volonté et non d'une étude réelle de la localisation. Qui veut tuer son chien l'accuse de la rage. Il ne suffit pas de dire que mon terrain n'est pas en zone déjà urbanisée pour le justifier. La situation des lieux montre le contraire.

e) Remarque : le « jeu de la balançoire » de la commune. On place et on déplace. Explication : Les terrains proches de la zone Ut, ont sans doute été exclus de la zone constructible, puis réintégrés dans la zone UCa. Un premier projet de PLU a sans doute énoncé que ces terrains ne devaient pas être constructibles, donc que le droit de préemption urbain ne leur était pas applicable ; Pour preuve : si vous regardez la carte des zones de préemption urbaine (qui donc ne peuvent concerner que les zones U), ces terrains n'y figurent pas. Par contre ces terrains sont pourtant maintenant en zone UCa. Cherchez l'erreur. On a pensé à les remettre en zone constructible, mais on a oublié de les remettre dans la zone de préemption urbaine (mais cela n'est pas mon problème). Pourquoi ces terrains ont ils été rebasculés en zone constructible ? Tous les justificatifs qui peuvent être avancés, s'appliquent également à mon terrain, alors mon terrain devrait rester en zone UCa ! La loi est la même pour tous non ?

Loi littorale – zone blanche – augmentation de la densité brute moyenne

Mon terrain est situé en zone blanche, dans un secteur, et c'est le seul à ma connaissance sur la commune de Barbâtre, voire sur toute l'Ile, où la terre gagne sur la mer. Dans une période où l'on craint pour les habitations et la population, il importe de renforcer la densité sur de telles zones car elles ne nécessitent pas de mesures particulières. La Préfecture de la Vendée dans son avis de synthèse indique « *Une meilleure prise en compte des risques, et notamment du plan de prévention des risques littoraux est attendue ...* » Nous sommes dans une zone blanche et un secteur qui gagne sur la mer. Nous n'avons pas de risque de submersion. La préfecture de la Vendée a d'ailleurs dans ses remarques à la deuxième version du PLU indiquée : « *... compte tenu du caractère littoral de la commune, la densité brute moyenne des opérations serait à augmenter sensiblement..* »

Le projet de PLU prévoit différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant des parcelles, à l'exclusion de l'OAP de la Chapelle, situées en zone B0 ou B1 (bleu) donc avec des risques et des contraintes architecturales. Mon terrain est en zone blanche et non pas bleue, et a donc moins de contraintes

07

architecturales et ainsi présente moins de risques pour les biens et surtout les personnes, que les terrains en zone bleue (une commune peut elle faire abstraction des risques aux personnes en déclassant un terrain présentant une absence de risques en faveur de zones à risque...). Je ne demande pas que mon terrain fasse l'objet d'une OAP, mais simplement qu'il soit reconnu comme étant en zone de constructibilité.

Argumentations diverses

a) La zone naturelle sur la commune est déjà très importante, la protection des sites est très largement prise en compte ; pourquoi inclure ce terrain et lui seul ... dans cette zone non constructible alors qu'il touche des habitations. Et donc pourquoi ne pas inclure, les terrains qui eux n'ont pas été déclassés...

Pourquoi ne pas inclure en zone Nr, sur l'ensemble de la commune de Barbâtre, des terrains similaires, non bâtis et qui sont en bordure de dunes ou de l'ONF ? (terrain de l'évêché, terrain rue de la Croix Rouge, etc, les exemples sont nombreux).

b) On a l'impression que ma parcelle est visée spécifiquement par le projet de PLU. Le projet énonce « *sur certains espaces du territoire, ... en effet, les parcelles dont la superficie est parfois importante (près de 3000 à 5000 m²) situés notamment au sein de massifs boisés n'ont pas été recensés en tant que parcelles densifiables...* ». Ma parcelle fait 4000 m². Il n'y a pas d'autre exemple à ma connaissance sur la commune d'un tel déclassement, or un PLU ne peut pas viser un administré spécifiquement, même de manière indirecte.

c) Concertation préalable et volonté de construire.

Le rapport de présentation indique « *Pour connaître le potentiel de renouvellement urbain, la commune s'est basée sur son expérience du territoire. Ainsi les surfaces n'ayant pas vocation à être vendues dans les 10 ans du PLU... ont été écartées des résultats du référentiel foncier. La connaissance du territoire local et des volontés individuelles a, de ce fait, permis d'estimer la dureté foncière du terrain*».

Aucune demande ne m'a été adressée pour connaître mon intention sur les 10 ans à venir. Il est facile de décider à la place des intéressés. De plus même si un PLU est fait à 10 ans environ, l'expérience montre qu'il est impossible d'obtenir un passage en zone constructible, après un classement en zone N.

Conclusion : il est légitime de demander à ce que ce terrain revienne en zone UCa comme il l'était précédemment. C'est pourquoi je sollicite une modification de zonage pour mon terrain.

Dans l'attente d'une réponse favorable,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.

C. Baron./.