

Sujet : [INTERNET] Enquête publique projet création d'une aire de grand passage des gens du voyage à La Jarne

De : <sdppr17@gmail.com>

Date : 20/03/2024 14:20

Pour : <pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr>

Madame la commissaire enquêtrice,

Je vous prie de trouver en pièce joint l'avis du SDPPRA17 à l'enquête publique projet création d'une aire de grand passage des gens du voyage à La Jarne

En vous souhaitant bonne réception.

Bien cordialement.

Michel de Cauwer

Président du SDPPRA17

07 66 77 41 24 (nouveau)

<https://propriete-rurale17.com>

@ : SDPPR17@gmail.com

— Pièces jointes : —

24_SDP_Courr_11-03_Gens_La-Ja_MdC.pdf

30 octets



GÉRER - ENTREPRENDRE
TRANSMETTRE

36 rue du Grand Chemin
17220 Clavette
07 66 77 41 24
<https://propriete-rurale17.com>
@ : SDPPR17@gmail.com

SYNDICAT DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE ET AGRICOLE DE LA CHARENTE-MARITIME

Siège Social : Mairie de SAINTES 17100
(Maison des Associations)

Mairie de La Jarne
à l'attention de Madame la Commissaire Enquêtrice

Clavette le 11 mars 2024

Objet : Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation d'une aire de grand passage des gens du voyage- commune de La Jarne.

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Après avoir pris connaissance des documents « AGP_LaJarne-Dossier_DUP_V5 » et « AGP_LaJarne-Dossier_Parcellaire_Site_internet » mis à disposition dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation d'une aire de grand passage des gens du voyage- commune de La Jarne, au nom de ses adhérents, le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale et Agricole de Charente Maritime (SDPPRA17) émet **un avis défavorable** à l'Utilité Publique à ce projet.

En effet plusieurs points du projet présenté nous paraissent contraire à l'Utilité Publique.

- Une concertation tronquée.
- La valeur vénale d'acquisition est sous-évaluée.
- Le budget de fonctionnement n'apparaît pas dans les documents
- Aucune compensation collective agricole n'est présentée.

I. Une concertation tronquée.

Fixant arbitrairement un ultimatum au 6 novembre 2022, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a mis un terme à toute discussion avec les propriétaires.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a confirmé cette fin de discussion en ne répondant pas courriers envoyés par certains propriétaires postérieurement à cette date.

Cela démontre une réelle volonté de ne pas négocier avec les propriétaires ce qui est néfaste à la reconnaissance d'Utilité Publique du projet.

II. La valeur vénale d'acquisition est sous-évaluée.

Ce projet repose sur une nécessité d'acquérir des terrains pour sa réalisation. Ces acquisitions doivent se faire sous la condition d'une juste et préalable indemnité. Pour se faire la valeur vénale du bien concerné se doit d'être déterminée par comparaison avec des biens avec des caractéristiques similaires.

Pour définir cette valeur vénale des parcelles concernées par ce projet les Domaines et la Communauté de Commune de La Rochelle ont omis de préciser d'une part les critères déterminants « les caractéristiques similaires » permettant d'évaluer l'offre proposée et d'autre part les éléments de comparaison.

Ces omissions ont été préjudiciables à la bonne tenue des échanges de concertation et à l'évaluation des valeurs vénales.

Il est même surprenant de constater que pour déterminer les valeurs vénales le Domaine n'était pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

Pour le SDPPRA17 les parcelles concernées par ce projet répondent à 3 critères principaux ;

- Les parcelles sont en nature de terres agricoles, elles ont une vocation agricole.
- Avec le projet elles perdront définitivement leur vocation / nature agricole.
- L'ensemble des parcelles réunies dispose sans incidence sur leur destination finale, d'un potentiel économique substantiel en devenant également, par exemple, des zones de production d'énergie renouvelable.

Un comparatif de transactions relevées sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant un ou plusieurs des critères ci-dessus, démontre que les prix de cession de ce type de parcelles sont largement supérieurs aux 3€/m² proposés. Ils sont, pour leur majorité, supérieurs à 10€/m². Cf tableau ci-dessous.

Commune	Parcelle	Date de la vente	Surface	Prix	Prix moyen / m ²	Distance du Projet
Périgny	ZL64	27/11/2018	1ha20a00ca	120 k€	10,0 €	6km
Saint Rogatien	ZI 361	14/12/2022	2ha00a00ca	250k€	12,5 €	5 km
Périgny	ZK657	05/11/2020	0ha12a00ca	13,2 k€	11,0 €	5,5km
La Jarne	ZD86 et 88	19/01/2022	0ha96a66ca	439,5 k€	45,5 €	300m

Omissions d'informations et sous-évaluation sont de nature à rejeter l'acceptation de l'Utilité Publique du projet.

III. Le budget de fonctionnement n'apparaît pas dans les documents

Même si les couts d'acquisition et d'indemnisation ont été sous-estimés, seuls les couts de réalisation de l'aire de grand passage sont présentés.

Les frais de fonctionnement sont omis, même si ils ne sont pas négligeables.

- Avant l'arrivée des gens du voyage, il faudra que quelqu'un prépare :
 - la mise en marche de l'alimentation en eau ;
 - la mise à disposition d'un raccordement à l'électricité ;
 - le contact avec le prestataire qui viendra déposer une benne à ordures à l'entrée de l'aire ;
 - le déclenchement du dispositif de ramassage des ordures.
- A l'arrivée de chaque locataire ou son représentant, signer une convention d'occupation, faire un état de lieu.
- Pendant l'occupation (qui peut durer plus de 3 mois) il faudra s'assurer du respect des règles d'occupation.
- Au moment du départ il y aura état des lieux contradictoires – règlement et nettoyage ...

Les frais d'entretien des installations et de l'espace paysagé sont également omis.

Avec ces omissions, le budget présenté démontre que ce projet d'aire de grand passage doit fonctionner « quoi qu'il en coûte ».

C'est un mode de fonctionnement à risque qui ne peut être présenté comme d'Utilité Publique du projet.

IV. Aucune compensation collective agricole n'est présentée

Trois conditions hiérarchisées et cumulatives définissent l'obligation de réaliser une étude préalable agricole :

- Le projet est soumis à étude d'impact systématique (R122-2 du code de l'environnement)
- Existence d'une activité agricole sur l'emprise définitive du projet dans les 5 dernières années pour une commune ne disposant pas de document d'urbanisme ou en zones A et N pour une commune disposant d'un document d'urbanisme.
- La superficie du projet est supérieure ou égale à 2ha (valeur spécifique à la Charente Maritime).

Pointe 42 de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement.

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
42. Terrains de camping et caravanage.	Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de plus de 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.	a) Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.
		b) Aires naturelles de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 30 emplacements de tentes, caravanes.

Conformément au décret n°2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage, une aire de grand passage doit être installée sur un terrain stabilisé d'environ 4 hectares et permettre l'accueil de 200 caravanes. Si on prend en compte ces 200 caravanes, les divers autres tentes, résidences mobiles de loisirs ce projet est soumis étude d'impact systématique.

Le contraire serait une reconnaissance implicite par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle que la disparition de plus de 4ha de terres actuellement cultivées est sans conséquence sur l'activité agricole locale.

La nature agricole est existante et la surface concernée par le projet est supérieure à 2 ha.

En conséquence les trois conditions hiérarchisées et cumulatives sont réunies. Il est donc d'Utilité Publique qu'une compensation collective agricole soit incluse dans le budget.

C'est pour ces différentes raisons que le Syndicat de la Propriété Privée Rurale et Agricole de Charente Maritime ne peut qu'émettre un avis défavorable à cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation d'une aire de grand passage des gens du voyage.

Michel de Cauwer
Président SDPPRA17
sdppr17@gmail.com

