

DEL/2017/05/15/11

**REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE**

**COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE**

**Séance du 15 mai 2017**

L'an deux mille dix-sept, le quinze du mois de mai à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de TALMONT-SAINT-HILAIRE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances à la Mairie, sur la convocation de Monsieur Maxence de RUGY, Maire.

**Etaient présents :** Maxence de RUGY, Béatrice MESTRE-LEFORT, Catherine GARANDEAU, Joël HILLAIRET, Amélie ELINEAU, Pierrick HERBERT, Christophe NOEL, Marie-Françoise GABORIT, Liliane ROBIN, Bernadette GAUTREAU, Jacques MOLLE, Eric DANGLLOT, David ROBBE, Bertrand DEVINEAU, Cyrille DURANDET, Yoann MITARD, Magali THIEBOT, Michèle COTTREAU, Huguette DARIET, Daniel GAUDRY, Philippe CHAUVIN, Claudine ORDONNEAU, Joël BAUDRY.

**Etaient absents excusés :**

Madame Catherine NEAULT donne pouvoir à Monsieur Maxence de RUGY,  
Madame Valérie CHARTEAU donne pouvoir à Madame Catherine GARANDEAU,  
Madame Sonia FAVREAU donne pouvoir à Madame Amélie ELINEAU.

**Etaient absents :**

Monsieur Frédéric LESCALLIER,  
Madame Patricia LAROCHE,  
Monsieur André VEYSSEYRE.

**Convocation du 9 mai 2017**

**Nombre de conseillers en exercice : 29**

**Présents : 23**

**Quorum : 15**

**Suffrages exprimés : 26**

Madame Béatrice MESTRE-LEFORT est désignée secrétaire de séance.

**11°) URBANISME – Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée les conditions dans lesquelles le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe et présente ledit projet.

Par délibération du 14 décembre 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision allégée n°1 du PLU, en vue de prendre en compte les jugements ayant annulé partiellement le PLU et adapter le zonage et le règlement à la réalité du village de La Gibretière et au contexte urbain de la parcelle CS 88 sise Les Plantes du Lauzais.

Ainsi, par un jugement du 12 mai 2015, n°1301273, le tribunal administratif a annulé la totalité du zonage Nh du secteur de la Gibretière considérant qu'il s'agissait d'un village et non d'un hameau. Il a également annulé le zonage de la parcelle BS n°37, en ce qu'elle était classée en zones Nh et N.

L'annulation partielle du PLU a eu pour conséquence de rétablir le plan d'occupation des sols sur la partie concernée par le jugement. Le secteur de la Gibretière était précédemment situé en zone NBb, naturelle constructible, au POS.

Dans une seconde affaire, par un jugement du 12 mai 2015, n°1301270, le tribunal administratif a annulé le PLU en ce qu'il classait la totalité de la parcelle CS 88 en zone naturelle N. La parcelle était classée en zone UC, « zone d'habitation constituant le secteur périphérique à faible densité de construction », au document d'urbanisme antérieur (POS).

De nouvelles dispositions applicables à la partie de territoire concernée par l'annulation devaient donc être élaborées. Un projet de révision allégée n°1 du PLU a donc été réalisé en ce sens.

Un zonage UBb a été défini pour le village de La Gibretière, comprenant une trentaine d'habitations, caractérisé par une urbanisation continue réalisée le long des voies structurantes et dont le rythme et la trame s'appuient sur le parcellaire agricole préexistant.

Une partie de la parcelle CS 88 a été classée en zone UBb, correspondant au PLU à un secteur « plus éloigné des centralités et de moindre densité », dans le prolongement des parcelles attenantes, elles-mêmes situées en UBb.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur chacun de ces deux secteurs permet de garantir l'insertion paysagère des futures constructions et la sécurité des accès.

La concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de révision allégée n°1 du PLU en application de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme et conformément aux modalités fixées par le Conseil Municipal dans sa délibération du 14 décembre 2015.

Il convient désormais d'arrêter le bilan de la concertation, en application de l'article L103-6 du code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015 a été affichée pendant un mois en mairie et mention de cet affichage a été effectuée dans le journal Ouest France Vendée du 23 décembre 2015.

Le dossier du projet de révision allégée n°1 du PLU a été mis à disposition du public à compter du 25 avril 2016 et pendant toute la durée de la concertation. Les notices de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, documents graphiques, portant sur les secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais ont été versés au dossier soumis à concertation, dès le 28 juin 2016 et tout au long de leur élaboration. Une exposition publique a été organisée en mairie à compter du 15 novembre 2016. Le bulletin municipal 2017 a présenté l'avancement du dossier.

Un registre permanent d'observations, ouvert en mairie, a été tenu à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture, tout au long de la procédure et au fur et à mesure de l'élaboration du projet. Les observations suivantes ont été portées au registre :

Le 11 août 2016, le propriétaire de la parcelle D 463 a signalé que ne pouvant plus accéder avec des engins modernes à sa parcelle, il sollicitait le classement de la totalité de sa parcelle en zone constructible avec un accès « réglementaire ».

La parcelle D 463 est située en zone A, agricole, au PLU. Elle était précédemment située en zone NC, agricole, au POS. Cette parcelle est cultivable et située dans le prolongement d'autres parcelles agricoles donnant sur la route du Bois Fleury et sur la Route de la Sornière, même si l'exploitant indique qu'il ne peut plus y accéder. Elle est par ailleurs située en extension du village de La Gibretière.

Le classement en zone urbaine, U, de la parcelle D 463 ne se justifie pas ; par contre, son maintien en zone agricole est pertinent. De plus, l'objet de la présente révision n'est pas d'étendre l'urbanisation de ce village de La Gibretière, mais de reclasser la Gibretière en zone UB, c'est-à-dire un zonage adapté au caractère de village, en tenant compte de la décision du juge administratif ayant conduit à annuler le zonage Nh adopté le 13 décembre 2012 et à remplacer le zonage NBb du POS par un zonage UBb du PLU, retenu sur les différents villages du territoire.

Le 13 février 2017, une personne a remarqué que le tracé de zonage après révision présentait une différence entre le document graphique annexé au dossier et celui figurant dans la notice de présentation et demandait s'il s'agissait d'une erreur ou d'une autre prévision de délimitation.

Il s'agissait d'une erreur matérielle d'impression dans le tracé. Le document graphique à retenir était bien celui de la notice de présentation, page 35 et le plan, extrait du document graphique modifié, annexé au dossier de concertation et affiché en mairie a été remplacé.

Le 24 mars 2017, une personne a demandé qu'une partie d'environ 700 à 750 m<sup>2</sup> de la parcelle BS 14, anciennement D 361, située à l'angle de la route de la Sornière et de la route de la Gibretière, soit incorporée à la future zone constructible. La parcelle était précédemment située en zone Nh au PLU, ayant fait l'objet d'une annulation contentieuse partielle et en zone NBb au POS redevenu applicable. Le projet de révision allégée n°1 prévoit bien son intégration en zone UBb au PLU.

Conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°1 du PLU, doit être arrêté pour faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants, L153-34 et R153-12,

Vu la délibération du 13 décembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 14 décembre 2015 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation et les objectifs principaux poursuivis par la Commune,

Vu la concertation publique qui s'est déroulée dans les conditions déterminées par le Conseil Municipal,

Vu le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, prêt à être arrêté par le Conseil Municipal,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 14 mars 2017,

Considérant que ce projet ne porte pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables du PLU,

Considérant que la remarque formulée lors de la concertation tendant au classement en zone urbaine, constructible, d'une parcelle située en zone agricole et en extension du village de la Gibretière, en contradiction avec la politique d'aménagement et les objectifs poursuivis par la révision allégée n°1 du PLU, n'a pas été suivie d'effet positif,

Considérant que le projet de révision allégée n°1 du PLU répond positivement aux autres observations portées au registre,

Considérant que ce projet est prêt pour faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme et ce, avant le début de l'enquête publique,

Après avoir entendu l'exposé du Maire et délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

#### DECIDE

1°) d'arrêter le bilan de la concertation prévue par la délibération ayant prescrit la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme, soit :

Toutes les modalités de la concertation ont été respectées. Le dossier du projet de révision allégée n°1 du PLU a été mis à disposition du public à compter du 25 avril 2016 et pendant toute la durée de la concertation. Les notices de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, documents graphiques, portant sur les secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais ont été versés au dossier soumis à concertation, dès le 28 juin 2016 et tout au long de leur élaboration. Une exposition publique a été organisée en mairie à compter du 15 novembre 2016. Le bulletin municipal 2017 a présenté l'avancement du dossier. Un registre permanent d'observations, ouvert en mairie, a été tenu à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture, tout au long de la procédure et au fur et à mesure de l'élaboration du projet. Trois observations ont été portées au registre, précédemment exposées ;

2°) d'arrêter le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la Commune tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

3°) de solliciter l'accord du Préfet du Département sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'établissement public chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

4°) de préciser que le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis à l'Autorité environnementale, en application de l'article L104-6 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la Chambre d'agriculture et au Centre national de la propriété forestière, en application de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime ;

5°) de préciser que le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ;

6°) d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document et entreprendre toute démarche relative à ce dossier.

Pour extrait conforme au registre,  
A Talmont-Saint-Hilaire, le 16 mai 2017  
Le Maire, Maxence de RUGY

