

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

////////////////////
COMMUNE DE TALMONT SAINTHILAIRE
////////////////////

ENQUÊTE PUBLIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

Enquête réalisée du 2 mai 2017 au 2 juin 2017



RAPPORT D'ENQUÊTE, CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

du

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

1	Généralités	4
1.1	Présentation de la commune	4
1.2	Cadre juridique de l'enquête	4
1.3	Objet de l'enquête	5
1.3.1	Cadre général	5
1.3.2	Cadre particulier	5
2	Organisation de l'enquête	6
2.1	Désignation et mission du commissaire enquêteur	6
2.2	Préparation de l'enquête	6
2.2.1	Démarches en amont	6
2.2.2	Arrêté municipal d'ouverture d'enquête	6
2.2.3	Dates, durée de l'enquête et permanences	6
2.2.4	Publicité de l'enquête	7
2.2.5	Visite sur le terrain	7
2.2.6	Concertation préalable	8
3	Le projet	9
3.1	Composition du dossier d'enquête	9
3.2	Présentation du projet	9
3.2.1	Suppression du Plan d'aménagement de zone intégré au règlement du PLU	10
3.2.2	Modification du règlement de la zone Ubm	11
3.2.3	Réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la ZAC des Minées	13
3.2.4	Evaluation générales des incidences du projet	14
4	L'enquête	14
4.1	Déroulement de l'enquête	14
4.2	Clôture de l'enquête	15
4.3	Fin d'enquête	15
4.4	Etat quantitatif des Observations	15
5	Analyse des observations	15
5.1	Etude des observations des PPA	15
5.2	Etude des observations du public	16
5.2.1	Monsieur CARAYOL Bertrand, la Pinière, TALMONT SAINT HILAIRE	16
5.2.2	Monsieur VRIGNON Lionel, la Guignardièrre, TALMONT SAINT HILAIRE	17
5.2.3	Monsieur QUAIREAU Pierre, 365 chemin des Ombrages, TALMONT SAINT HILAIRE	17
6	Déroulement et bilan de l'enquête	19
7	Rappel du projet	19
8	Le dossier d'enquête	20
9	Les interventions	20
9.1	Les PPA	20
9.2	Le public	21

10	<i>Principaux enseignements tirés de l'enquête</i>	21
11	<i>Avis motivé</i>	21

TROISIEME PARTIE : DOCUMENTS ANNEXÉS

PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Généralités

1.1 Présentation de la commune

Talmont-Saint-Hilaire est une station balnéaire située sur la côte de lumière à 12 kilomètres au sud des Sables d'Olonne qui porte de nombreux visages :

- ✓ historique, avec la présence du Château de Talmont, forteresse moyenâgeuse,
- ✓ littoral, avec notamment la plage de sable fin du Veillon qui bénéficie d'un cadre naturel d'exception.
- ✓ nautique, avec le port de plaisance de Bourgenay,
- ✓ ostréicole, avec la zone d'ostréiculture de Bourgenay.

Talmont-Saint-Hilaire, issue de la fusion, le 1er janvier 1974, de Talmont, centre historique, et de Saint-Hilaire de Talmont, couronne géographique de la première, est dotée d'une bande littorale et de zones vertes remarquables.

Le territoire de Talmont s'étend sur 9048 hectares et comptait 7286 habitants en 2014 (estimation 2017 : 7800). Son taux de croissance annuel est autour de 2 %/ depuis 1980.

Elle fait partie du canton de Talmont Saint Hilaire (23 communes) dont elle est le chef-lieu et de l'arrondissement des Sables d'Olonne .

Depuis le 1^{er} janvier 2017, elle est le siège de la communauté de communes Moutierrois-Talmondais qui regroupe 20 communes pour une population de 32498 habitants.

La commune de Talmont-Saint-Hilaire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2012.

1.2 Cadre juridique de l'enquête

Cette enquête est lancée dans le strict respect de la législation en vigueur et des décisions suivantes.

- du Code de l'Urbanisme, articles L 123-10, L 123-19 et R 123-19,
- de la Loi 78-753 du 18 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal,
- de la Loi 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- du décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la Loi du 12 juillet 1983 susvisée,
- de la Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- de la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain,
- de la Loi 2003-590 du 2 Juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »,
- des articles L 123-7 et suivants, R123-7, R 123-13, R 123-14, R 123-16, R 123-17, R 123-22 et R123-23 du Code de l'Environnement,
- de la loi ALUR du 26 mars 2014, dont les dispositions suppriment notamment la possibilité pour les PLU de définir, un coefficient d'occupation des sols, ainsi qu'une superficie minimale des terrains pour que ceux-ci soient constructibles.

- de l'Arrêté de Monsieur le Maire de Talmont Saint Hilaire n° SU 01/2016 en date du 4 janvier 2016 prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.
- de la décision du Président du Tribunal Administratif n° E 17000055/44 du 16/03/2017 désignant le commissaire enquêteur.
- de l'Arrêté de Monsieur le Maire de Talmont Saint Hilaire n° SU02/2017 en date du 27 mars 2017 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, en fixant les dates d'enquête et les jours de permanence.

Il y a lieu de rappeler que :

- Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.
 - Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :
 - ⇒ « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31*, le plan local d'urbanisme est modifié [...] lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*
 - Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme : La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.

1.3 *Objet de l'enquête*

1.3.1 *Cadre général*

Selon l'Article L. 123-1 du Code de l'Environnement, « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information, la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'Environnement mentionnés à l'article L 123-2. Les observations et propositions recueillies sont prises en considération par le Maître d'ouvrage et par l'Autorité compétente pour prendre la décision* »

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'Environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations et contrepropositions qui permettront à Monsieur le Maire de Talmont Saint Hilaire de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

D'où l'intérêt particulier que le Commissaire Enquêteur apporte à l'Audition du Public au cours de ses permanences.

1.3.2 *Cadre particulier*

La commune de Talmont-Saint-Hilaire souhaite apporter une modification au règlement de son PLU pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble au sein de la ZAC des Minées.

Cette ZAC dispose d'un règlement spécifique « UBm » au sein du PLU qu'il convient de modifier. Les dispositions proposées portent uniquement sur la zone UBm, son règlement, et la réalisation d'une OAP au sein de ce secteur.

Les modifications envisagées :

1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD
2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
3. Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur

A la requête de Monsieur le Maire de Talmont Saint Hilaire et par décision n° E 17000055/44 du 16/03/2017, Monsieur le Président du Tribunal administratif de NANTES a désigné, Monsieur Claude MATHIEU, inspecteur divisionnaire des impôts en retraite, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Talmont Saint Hilaire.

2.2 Préparation de l'enquête

2.2.1 Démarches en amont

La réunion du 24/03/2017 en mairie de Talmont Saint Hilaire a été l'occasion pour Monsieur POULLAOUËC Gwendal, Chef du Pôle Aménagement du Territoire de la commune de Talmont Saint Hilaire :

- de présenter au commissaire enquêteur le projet de modification du PLU,
- d'organiser l'enquête,
- de préparer l'arrêté municipal d'ouverture.

2.2.2 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal n° SU 2/2017 du 27 mars 2017, prescrit l'ouverture et porte organisation de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur rend compte, dans le présent rapport, de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté municipal précité, portant organisation de l'enquête ouverte sur le territoire de la commune de Talmont Saint Hilaire.

2.2.3 Dates, durée de l'enquête et permanences

Le Commissaire enquêteur a conduit cette enquête publique durant 32 jours consécutifs, du mardi 2 mai 2017 au vendredi 2 juin 2017.

Il a été décidé de tenir 4 permanences en mairie de Talmont Saint Hilaire, siège de l'enquête.

Dates	Horaires
Mardi 2 mai 2017	8h 00 – 12h 00
Mercredi 10 mai 2017	14h 00 – 18 h 00
Samedi 20 mai 2017	10h 00 – 12h 00
Vendredi 2 juin 2017	14h 00 – 17 h 00

2.2.4 Publicité de l'enquête

AFFICHAGE

Le contrôle de l'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectué le 18 avril 2017, il est conforme à l'article 10 de l'arrêté municipal du 27/03/2017.

Les affiches sont conformes aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement. Elles étaient présentes sur les panneaux d'affichage de la mairie ainsi que sur les voies d'accès à la ZAC des Minées (cf annexe 1).

Un certificat d'affichage (cf annexe 2) a été délivré par la mairie le 6 juin 2017.

PAR VOIE DE PRESSE

Conformément à l'article 10 de l'arrêté municipal du 27/03/2017, l'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci.

Journaux	1 ^{er} avis	2 ^{ème} avis
OUEST FRANCE	06/04/2017	04/05/2017
JOURNAL DES SABLES	06/04/2017	04/05/2017

PAR INTERNET

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté municipal n° SU 01/2016, en date du 4 janvier 2016, par lequel le Maire de Talmont Saint Hilaire a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ont été accessibles pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune:

<http://talmont-saint-hilaire.fr/talmont-pratique/demarches-administratives/urbanisme/plan-local-urbanisme-plu/>

La commune de Talmont Saint Hilaire aurait dû étendre cette mise en ligne aux documents composant le dossier d'enquête, selon les dispositions de l'Article L123-12, modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3 :

« Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public. »

2.2.5 Visite sur le terrain

Le contrôle de l'affichage du 18/04/2017 a été l'occasion d'une visite exhaustive des sites du projet et d'avoir un aperçu de l'état des lieux.

Cette visite a permis de constater l'état d'avancement des aménagements de la ZAC. Il est patent que la majorité des ilots sont vierges de tout aménagement, ce qui peut paraître paradoxal pour une zone très bien située à proximité immédiate du bourg, des commerces et des services.

Les lieux d'affichage sont précisés sur le document suivant :



2.2.6 Concertation préalable

Conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme la commune a consulté les personnes publiques associées en les invitant à émettre un avis sur le projet de modification, dans un délai de 3 mois. Seules deux réponses sont parvenues dans ce délai :

Personnes Publiques Associées	Consultées le	Réponse le	Avis
PREFET Direction Départementale des Territoires et de la Mer	23/11/16	20/12/16	favorable
CONSEIL REGIONAL	23/11/16		
CONSEIL DEPARTEMENTAL	23/11/16		
SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU SUD OUEST VENDEEN	23/11/16		
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	23/11/16		
CHAMBRE DES METIERS	23/11/16		
CHAMBRE D'AGRICULTURE	23/11/16		
COMITE REGIONAL DE CONCHYLICULTURE	23/11/16		
COMMUNAUTE DE COMMUNES MOUTIERROIS TALMONDAIS	23/11/16		
Commune du CHATEAU D'OLONNE	23/11/16		
Commune de GROSBREUIL	23/11/16		
Commune de JARD SUR MER	23/11/16		
Commune de SAINT HILAIRE LA FORET	23/11/16		
Commune de SAINTE FOY	23/11/16		
Commune de POIROUX	23/11/16		
Commune d'AVRILLE	23/11/16	19/12/16	favorable
Commune de SAINT VINCENT SUR JARD	23/11/16		
SYNDICAT MIXTE DU PAYS DES OLNES	23/11/16		

3 Le projet

3.1 Composition du dossier d'enquête

Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, côté et paraphé par le commissaire enquêteur se compose des pièces suivantes :

- un sommaire,
- les principales mentions régissant l'enquête publique et le schéma de la procédure,
- l'arrêté municipal n° SU 2/2017 du 27 mars 2017, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- une note de présentation, précisant notamment qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire ainsi que les principales raisons pour lesquelles le projet de modification soumis à enquête a été retenu,
- le projet d'orientation d'aménagement et de programmation,
- le règlement de la zone Ubm, avant modification,
- le projet de règlement de la zone Ubm, après modification,
- la mention qu'aucune concertation préalable n'a eue lieu,
- les avis émis par les personnes publiques associées suite à la consultation, par courrier du 23 novembre 2016,
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête remis au commissaire enquêteur a été complété en cours d'enquête par la copie des avis d'annonces légales.

D'autre part, le plan d'aménagement de la zone au format grand aigle était à la disposition du public ainsi que le règlement du PLU, approuvé en 2012.

3.2 Présentation du projet

La commune de Talmont-Saint-Hilaire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2012.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur une modification du règlement visant à **modifier le règlement de la zone UBM**, initialement définie afin d'intégrer le projet de ZAC des Minées dans le PLU.

En effet, après plusieurs années de vie de la ZAC, il s'avère que le programme et les orientations d'aménagement retenus sur ce site ne sont pas adaptés au marché local (densité minimale induite trop importante, formes urbaines ne répondant pas à la demande exprimée ni aux capacités budgétaires des ménages du territoire...).

Les conditions de l'aménagement de cette zone de 4.5 hectares sont donc à revoir afin de permettre l'aménagement d'une zone aujourd'hui viabilisée mais non construite et bénéficiant d'un positionnement privilégié au sein de l'agglomération talmondaise.

Les équipements de la ZAC ont en effet été aménagés (voies structurantes et réseaux réalisés par la commune, école privée au Sud de la ZAC...) et seuls quelques programmes isolés ont été commercialisés.

Il s'agit donc d'assouplir le PLU afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement sur ce site stratégique du cœur de ville, tout en répondant aux objectifs définis par la Collectivité.

La présente modification vise notamment :

- à la suppression du Plan d'Aménagement de Zone intégré au règlement du PLU approuvé en 2012.
- à la proposition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant les principes d'aménagement retenus par la collectivité se substitue à ce document de PAZ.
- à des adaptations au règlement afin d'en faciliter la bonne compréhension et l'application.

3.2.1 Suppression du Plan d'aménagement de zone intégré au règlement du PLU

Le dossier de réalisation de la ZAC des Minées, d'une superficie de 4.5 ha, fut approuvé par Conseil Municipal le 17 Octobre 2005 Les dispositions d'urbanisme se substituaient alors à celles du Plan d'Occupation des Sols en vigueur.

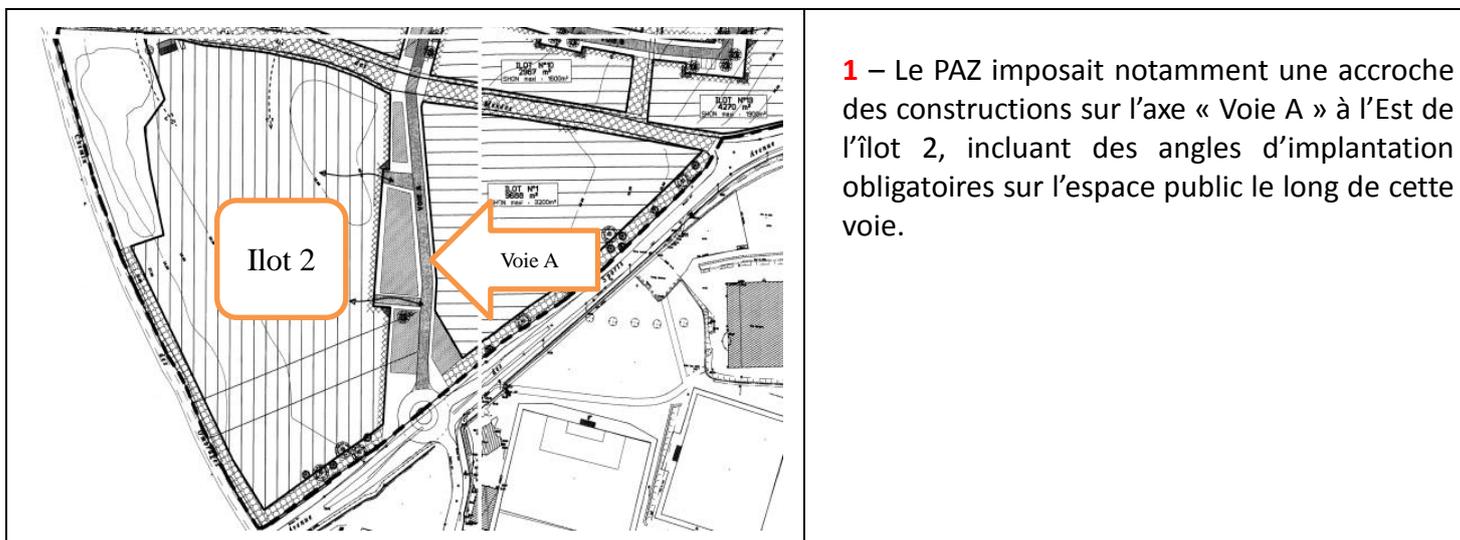
Les principes d'aménagement furent élaborés sous maîtrise d'ouvrage communale par Mme Blanchet, architecte urbaniste.

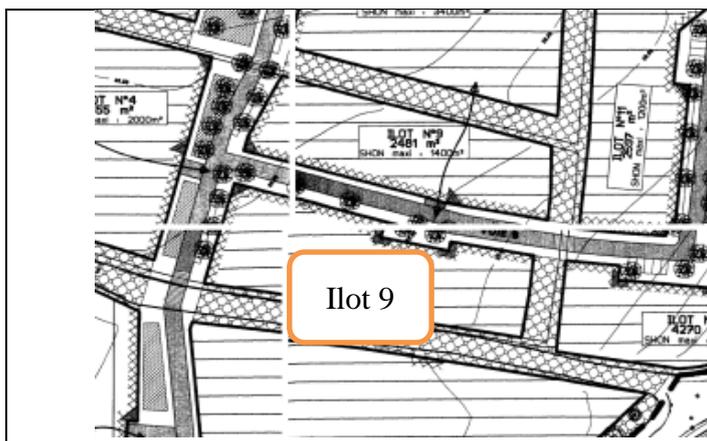
Le dossier de création de la ZAC fixait les principaux objectifs du projet :

- ouvrir à l'urbanisation des terrains en grande partie soumis à une réflexion préalable de schéma global de cohérence pour répondre à la pression foncière ;
- coordonner la mise en œuvre de cette urbanisation compte tenu du nombre important des unités foncières ;
- accueillir des équipements spécifiques tels un groupe scolaire ;
- préserver l'environnement et les qualités paysagères du site ;
- développer une offre variée de terrains à bâtir afin d'assurer la mixité et la variété dans la typologie de l'habitat et du cadre bâti.

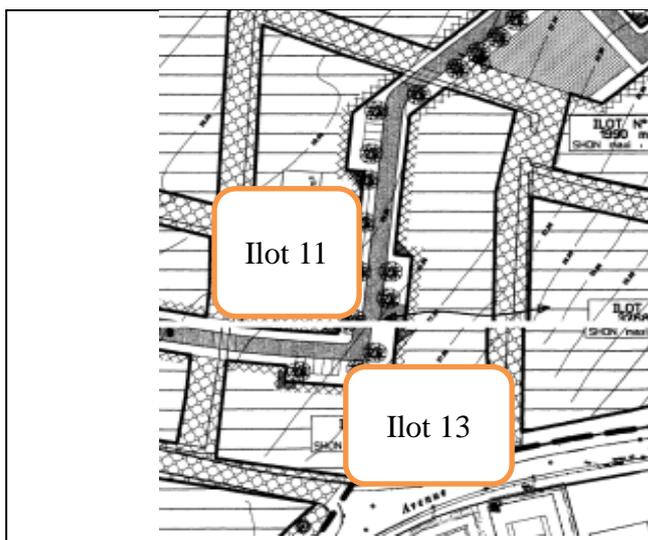
Les contraintes de construction et d'aménagement ont été traduites sur un plan d'aménagement de zone de la ZAC des Minées, tel qu'il était inclus dans le règlement en vigueur et complété par la réglementation de la zone UBm.

Ce plan d'aménagement imposait des règles d'aménagement qui impliquaient certaines dispositions non adaptées au marché local, en particulier, les trois détaillées ci-dessous :





2 – L'alignement (ou recul de 3 ou 5m) des constructions sur la voie principale : cela induisait pour le lot n°9 une configuration des parcelles orientées au Nord, ce qui ne correspond pas au marché local ni aux principes de bio climatisme recherchés dans le règlement du PLU.



3 – L'accès sur les îlots 11 et 13 en façade contraint l'aménagement des constructions : l'accroche sur la voie ne permet pas de disposer d'accès en fond de parcelle.

Ces points seront modifiés par une réécriture du règlement de la zone UBm, complété par une OAP dont les dispositions sont présentées ci-après.

Il s'agit concrètement d'apporter deux modifications principales :

- de modifier partiellement le règlement de la zone UBm afin d'assouplir les règles de constructibilité.
- de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur au lieu et place du Plan d'aménagement de zone intégré au règlement du PLU. Le projet devra être compatible avec ses principes d'aménagement et les mettre en œuvre.

3.2.2 Modification du règlement de la zone Ubm

La présente modification doit permettre de conserver les orientations globales précédemment annexées au règlement ; la collectivité souhaite ainsi maintenir, afin de garantir la qualité urbaine du projet et son insertion dans le contexte talmondais, les orientations suivantes :

- Le maintien de l'organisation viaire ainsi que la desserte interne des îlots, à définir au cas par cas
- Les principes bioclimatiques, notamment une orientation des constructions garantissant un ensoleillement optimal
- Le principe de front urbain le long de l'axe principal
- Le maintien de la trame verte et des liaisons douces
- Mixité sociale

Les modifications réglementaires présentées ci-après résultent d'une concertation avec les aménageurs et du souhait de clarifier l'interprétation de certaines dispositions du règlement afin d'assouplir les dispositions applicables à la ZAC des Minées.

L'objectif est de permettre la construction d'habitations nouvelles dans ce secteur proche du centre-ville et des équipements d'enseignements, sportifs et de loisirs.
D'autre part, toute référence au PAZ, au schéma de cohérence du secteur et au plan des implantations est supprimée.

Seuls les articles modifiés sont présentés ci-dessous. L'ensemble du règlement en zone UBm en dehors de ces articles demeure donc inchangé.

Sont ainsi modifiés :

Article UBm 1, Occupations et Utilisations du sol interdites

Précisions apportées pour les annexes, lever de l'interdiction des éoliennes et référence à l'OAP

Article UBm 2, Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Le règlement du secteur des Minées doit permettre l'extension de la structure de l'EHPAD Sainte-Marie, au Nord de la zone.

Article UBm 3, Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Des précisions sont apportées concernant les voies en impasse, selon le nombre de logements desservis.

Article UBm 6, Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cette modification réglementaire est fondamentale, c'est en effet la modification qui vise à assouplir le règlement de telle sorte que les implantations autres que 0, 3 ou 5m puissent être autorisées

Article UBm 7, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cette modification consiste en la suppression de la bande de constructibilité qui n'est plus adaptée et à la mention de protection des haies.

Article UBm 11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Précisions complémentaires ayant trait aux extensions, façades aveugles ou nues, pentes des toitures et définition des différentes clôtures possibles selon l'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Article UBm 14, Coefficient d'occupation du Sol

Le COS a été supprimé par la loi ALUR, de ce fait, il convient de ne plus en faire mention dans le présent règlement

3.2.3 Réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la ZAC des Minées

La présente OAP sera une pièce constitutive du PLU modifié en lieu et place du Plan d'Aménagement de Zone.

Le contenu des OAP est défini par les articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les OAP sont opposables aux demandes de d'autorisation d'urbanisme dans rapport de compatibilité, mais que seul le règlement du PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

3.2.3.1 Proposition d'OAP



Aussi, pour garantir l'efficacité de l'OAP des Minées, le règlement est mis en cohérence avec celle-ci. La présente modification du PLU implique de supprimer le Plan d'Aménagement de Zone annexé au règlement en vigueur. Les principes d'aménagement du secteur des Minées sont désormais définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telle qu'illustrée ci-dessus.

3.2.3.2 Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement retenus ont trait notamment :

- ⇒ à la desserte interne avec un souci constant de traitement paysager des voies,
- ⇒ à la préservation du patrimoine végétal existant, à la gestion des eaux pluviales en privilégiant les noues paysagères,
- ⇒ aux principes de composition urbaine en particulier pour l'orientation climatique des constructions et la densité minimale à atteindre de 20 logements /hectare.

3.2.4 Evaluation générales des incidences du projet

Au titre de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme « qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

Les éléments présentés dans le dossier permettent de conclure à l'absence d'impacts significatifs d'habitat sur le site Natura 2000 situé à 500 m du secteur en projet.

En effet, la présente modification porte sur la modification du règlement d'une ZAC incluse dans le PLU en vigueur, et dont les équipements ont déjà été réalisés. Il s'agit ici de revoir la forme urbaine des opérations, cette modification n'induisant aucun impact sur la zone Natura 2000 située à proximité.

La réalisation d'une évaluation environnementale à ce titre n'apparaît donc pas nécessaire.

Elaboré par CITADIA, le dossier de la modification n°1 du PLU de Talmont Saint Hilaire est un document complet au regard de la réglementation, bien argumenté et didactique.

Il est cependant complexe pour cerner les différentes mesures règlementaires destinées à assouplir le plan d'aménagement de la ZAD.

Des exemples concrets auraient été les bienvenus.

Il n'en demeure pas moins que le dossier est globalement de très bonne qualité.

4 L'enquête

4.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête, s'est déroulée durant 32 jours consécutifs, du 2 mai 2017 au 2 juin 2017 inclus, selon l'article 5 de l'arrêté municipal SU 02/2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête, côté et paraphé, ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Talmont Saint Hilaire. Ces documents sont restés pendant toute cette période à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux.

Les 4 permanences prévues se sont déroulées dans une salle de réunion de la mairie, particulièrement adaptée pour accueillir et présenter les documents dans les meilleures conditions.

Seule la permanence du samedi a été fréquentée par 3 personnes, l'une d'elle déposant un courrier. Monsieur Gwendal POULLAEC, Chef du Pôle Aménagement du Territoire a été présent au début et à la fin de chacune des permanences.

Il est noté que la commune a mis à la disposition du commissaire enquêteur une connexion

internet et que les personnels communaux ont apporté, dans un réel souci de transparence, toute la collaboration nécessaire et souhaitée, aussi bien en direct que par courriels.

4.2 Clôture de l'enquête

Le vendredi 2 juin à 17h 00, terme officiel de l'enquête, conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal déjà cité, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête en présence de Monsieur Joël HILAIRET, adjoint au maire.

A l'issue de la permanence, un procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur HILAIRET, adjoint au maire, représentant la commune pour apporter des éléments de réponse aux différents points abordés dans les observations et le courrier.

Cette clôture de l'enquête a été l'occasion d'échanger sur le déroulement de l'enquête, qui n'a manifestement pas mobilisé le public, et d'évoquer les différentes observations ; Il a également été rappelé que la date limite de remise du mémoire est fixée au 17/06/2017 et qu'il est considéré comme un engagement du maître d'ouvrage à l'égard des réponses apportées.

Enfin, selon l'article 6 de l'arrêté municipal susvisé, mon rapport, mes conclusions et avis, les annexes seront remises, dans les délais impartis, c'est à dire avant le 2 juillet 2017.

4.3 Fin d'enquête

Après réception les 7 et 9 juin 2017, par voie électronique et courrier, du mémoire en réponse, j'ai pu établir le rapport, ainsi que mes conclusions motivées.

Ces documents ont été remis le 19 juin 2017 à Monsieur Joël HILAIRET, adjoint au maire. Un exemplaire a été transmis par courrier au Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

4.4 Etat quantitatif des Observations

La participation du public a été, pour ainsi dire, inexistante.

Le tableau ci-dessous présente la fréquentation et la contribution du public sur la durée totale de la présente enquête.

Permanences	Visites	Mails	Courriers	Registre
Mardi 2/05/2017				
Mercredi 10/05/2017				
Samedi 20/05/2017	3		1	3
Vendredi 2/06/2017				
Total	3		1	3

Le nombre d'observations « registre » est identique au nombre de visites, le soussigné ayant pris l'initiative d'une inscription au registre pour chaque visite.

5 Analyse des observations

5.1 Etude des observations des PPA

Dans sa réponse du 12/12/2016, le Syndicat Mixte du Pays des Olonnes précise que le projet de modification du PLU est compatible avec le SCOT. Il fait remarquer que pour l'information des élus, la densité retenue pour cette opération mériterait d'être précisée.

Remarque du commissaire enquêteur

Les principes de composition urbaine des orientations d'aménagement et de programmation de la zone des Minées précisent que la densité minimale des constructions à atteindre est de 20 logements / hectare pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération.

Réponse du maître d'ouvrage, in extenso :

La commune précise que le projet de modification du PLU contient une orientation d'aménagement et de programmation précisant que la densité minimale à atteindre est de 20 logements par hectare pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération. Les projets d'aménagement et de construction devront respecter cette densité minimale encadrées par les dispositions du règlement de la zone Ubm du PLU également modifié pour faciliter leur réalisation.

Position du commissaire enquêteur

Dont acte, le commissaire enquêteur rappelle à cet effet le contenu de l'article Ubm 14 : «Le droit à construire est déterminé pour chacun des îlots par une surface de plancher autorisée, dont le total ne dépassera pas la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du périmètre de la ZAC : soit 45 234.90 m².»

5.2 Etude des observations du public

5.2.1 Monsieur CARAYOL Bertrand, la Pinière, TALMONT SAINT HILAIRE.

Le courrier déposé par Monsieur CARAYOL lors de la troisième permanence évoque une demande de changement de zonage, de A en Nh pour des parcelles lui appartenant, cadastrées ZY 28 et ZY 25.

Il appuie cette demande sur sa nouvelle situation de retraité agricole.

Remarque du commissaire enquêteur

La demande de Monsieur CARAYOL est manifestement hors périmètre de la modification n°1 du PLU, objet de cette enquête.

Pour autant, une enquête publique est un élément fort de la participation du public à la vie de sa commune et peut permettre de porter à la connaissance de celle-ci les soucis de ses administrés.

Réponse du maître d'ouvrage, in extenso :

Concernant le courrier déposé lors de l'enquête publique par Monsieur Bertrand CARAYOL portant sur une demande de changement de zonage de parcelles cadastrées 228ZY 25 et 28, Monsieur le Maire confirme que ces parcelles situées au lieudit La Pinière ne sont pas concernées par l'objet de la procédure de modification n°1 du PLU prescrite en vue d'harmoniser les règles applicables à la zone Ubm. La commune prend bonne note de la demande de Monsieur CARAYOL qui pourra être étudiée lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

5.2.2 Monsieur VRIGNON Lionel, la Guignardière, TALMONT SAINT HILAIRE

Monsieur VRIGNON profite de cette enquête pour rappeler l'intérêt général pour la protection des arbres remarquables et haies bocagères de la commune de Talmont Saint Hilaire.

Remarque du commissaire enquêteur

Les principes d'aménagement du secteur des Minées sont désormais définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ces principes d'aménagement mettent l'accent notamment sur la préservation du patrimoine végétal existant, à la gestion des eaux pluviales en privilégiant les noues paysagères.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'observation de Monsieur Lionel VRIGNON portant sur la protection des arbres remarquables et des haies bocagères, la Commune précise que le projet d'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC des Minées identifie les haies bocagères et organise les conditions de leur préservation. De plus, il est rappelé qu'un grand nombre de linéaires de haies est inclus dans le domaine communal.

Position du commissaire enquêteur

Dont acte.

5.2.3 Monsieur QUAIREAU Pierre, 365 chemin des Ombrages, TALMONT SAINT HILAIRE

L'objet de la visite de M. QUAIREAU est d'obtenir des informations sur les nouvelles règles d'urbanisme applicables à la zone des Minées.

Remarque du commissaire enquêteur

Après lui avoir présenté le projet et les conséquences notamment sur les implantations des bâtiments, j'ai remis, à sa demande, une copie dématérialisée de la notice de présentation et de l'OAP à M. QUAIREAU, conformément à l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016.

Conclusion sur le déroulement de l'enquête

Le climat a été très calme, avec une fréquentation du public quasi inexistante, malgré le nombre, le choix des dates et des horaires des permanences.

La municipalité a mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle tout à fait adaptée et tous les moyens adéquats, en particulier l'accès à internet. Elle a toujours répondu favorablement à ses demandes, avec efficacité et disponibilité. La publicité et l'affichage ont été règlementaires et très bien réalisés.

Les réponses et éléments apportés par la commune de Talmont Saint Hilaire sont adaptées, précises et répondent de manière exhaustive aux observations du public.

La commune de Talmont Saint Hilaire veillera désormais à la mise en ligne sur le site internet de la commune des documents composant le dossier d'enquête, selon les dispositions de l'Article L123-12, modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3.

Mes conclusions et avis font l'objet d'un document séparé, ci-après, conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

Fait aux SABLES d'OLONNE, le 18/06/2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Mathieu', written over a horizontal line.

Claude MATHIEU, Commissaire Enquêteur

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6 Déroulement et bilan de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 2 mai 2017 au 2 juin 2017 dans de très bonnes conditions. Elle n'appelle pas de remarque particulière sur son organisation et son déroulement. Le climat a été très calme pendant toute la durée de l'enquête, avec une fréquentation du public quasi inexistante.

En effet, malgré le nombre et le choix des dates et des horaires des quatre permanences, seules trois personnes ont été reçues en entretien individuel; il en résulte 3 observations sur le registre. Un courrier a été déposé.

Le 2 juin 2017 en mairie, Monsieur HILAIRET Joël, adjoint au maire de la commune de Talmont Saint Hilaire, était présent à la clôture du registre d'enquête.

Cette clôture de l'enquête a été l'occasion d'échanger sur le déroulement de l'enquête et de remettre le procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse de la commune a été transmis au commissaire enquêteur les 7 et 9 juin 2017 par voie électronique et courrier.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et de manière satisfaisante.

L'information de la population a été faite légalement par voie de presse sur deux journaux locaux; l'affichage a été réalisé sur les panneaux municipaux de la commune et sur les principales voies d'accès à la ZAC des Minées.

La publicité et l'affichage ont été règlementaires et très bien réalisés.

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté municipal n° SU 01/2016, en date du 4 janvier 2016, par lequel le Maire de Talmont Saint Hilaire a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ont été accessibles pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune.

La commune de Talmont Saint Hilaire aurait dû étendre cette mise en ligne aux documents composant le dossier d'enquête, selon les dispositions de l'Article L123-12, modifié par [Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3](#).

La population a été informée de manière tout à fait acceptable. Il est recommandé désormais de mettre en ligne la totalité du dossier.

7 Rappel du projet

La commune de Talmont-Saint-Hilaire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2012.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur une modification du règlement visant à **modifier le règlement de la zone UBm**, initialement définie afin d'intégrer le projet de ZAC des Minées dans le PLU.

En effet, après plusieurs années de vie de la ZAC, il s'avère que le programme et les orientations d'aménagement retenus sur ce site ne sont pas adaptés au marché local (implantation de bâtiments densité minimale induite trop importante, formes urbaines ne répondant pas à la demande exprimée ni aux capacités budgétaires des ménages du territoire...).

Les conditions de l'aménagement de cette zone de 4.5 hectares sont donc à revoir afin de permettre l'aménagement d'une zone aujourd'hui viabilisée mais non construite et bénéficiant d'un positionnement privilégié au sein de l'agglomération talmondaise.

Les équipements de la ZAC ont en effet été aménagés (voies structurantes et réseaux réalisés par la commune, école privée au Sud de la ZAC...) et seuls quelques programmes isolés ont été commercialisés.

La présente modification vise notamment :

- à la suppression du Plan d'Aménagement de Zone intégré au règlement du PLU approuvé en 2012,
- à la proposition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, précisant les principes d'aménagement retenus par la collectivité, se substituant au Plan d'Aménagement de ZAC des Minées,
- à des adaptations au règlement afin d'en faciliter la bonne compréhension et l'application.

Il s'agit donc d'assouplir le PLU afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement sur ce site stratégique du cœur de ville, tout en répondant aux objectifs définis par la Collectivité.

8 Le dossier d'enquête

Ce dossier a été établi par le cabinet CITADIA ; il est complet et suffisamment clair pour que les modifications réglementaires proposées sur certains articles de la zone Ubm soient comprises par le public.

Devant la complexité pour apprécier l'effet des différentes mesures réglementaires pour réaliser l'objectif d'assouplir les contraintes d'aménagement de la ZAC, des exemples concrets auraient été les bienvenus ;

Le dossier soumis à enquête est conforme aux instructions réglementaires relatives à la procédure de modification de PLU, tout à fait justifiée dès lors que, les évolutions envisagées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de risques graves de nuisance.

9 Les interventions

Au cours de la période d'enquête publique, le commissaire enquêteur a enregistré 4 contributions écrites du public qui se répartissent ainsi : 3 observations manuscrites sur le registre, ainsi que deux réponses des Personnes Publiques Associées.

L'ensemble de ces observations ont été analysées dans le rapport

9.1 Les PPA

Dans sa réponse du 12/12/2016, le Syndicat Mixte du Pays des Olonnes précise que le projet de modification du PLU est compatible avec le SCOT. Il fait remarquer que pour l'information des élus, la densité retenue pour cette opération mériterait d'être précisée.

Le maître d'ouvrage rappelle en réponse que les principes de composition urbaine des orientations d'aménagement et de programmation de la zone des Minées précisent que la densité minimale des constructions à atteindre est de 20 logements / hectare pour l'ensemble

des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération.

Les avis des PPA sont unanimement favorables soit tacitement, soit par courrier.

9.2 Le public

Les trois seules observations du public et le courrier portent des questions d'ordre général et/ou hors périmètre :

- Modification de zonage de parcelles situées à La Pinière,
- Protection des arbres remarquables et haies bocagères de la commune de Talmont Saint Hilaire.
- Demande d'informations sur les nouvelles règles d'urbanisme applicables à la zone des Minées.

Le public reçu n'a émis aucune observation défavorable.

Les réponses et éléments apportés par le porteur de projet sont précis et adaptés ; Ils répondent de manière exhaustive aux observations du public.

10 Principaux enseignements tirés de l'enquête

La visite des lieux, le déroulement de l'enquête, l'analyse du dossier, l'analyse des observations et du courrier déposés pendant l'enquête, le contenu du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse apportent au commissaire enquêteur les réponses et les éléments qui lui permettront de forger son avis :

- La visite des lieux a permis de constater l'état d'avancement des aménagements de la ZAC. Il est patent que la majorité des îlots sont vierges de tout aménagement, ce qui peut paraître paradoxal pour une zone très bien située à proximité immédiate du bourg, des commerces et des services.
- La population a été informée de manière tout à fait acceptable. Il est recommandé désormais de mettre en ligne la totalité du dossier sur le site de la commune.
- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, mais n'a pas du tout mobilisé le public ni, d'ailleurs, les aménageurs concernés,
- Elaboré par CITADIA, le dossier de la modification n°1 du PLU de Talmont Saint Hilaire est un document complet au regard de la réglementation, bien argumenté et didactique et globalement de très bonne qualité. Il est cependant complexe pour cerner les différentes mesures règlementaires destinées à assouplir le plan d'aménagement de la ZAD. Des exemples concrets auraient été les bienvenus.
- Les observations et des avis des personnes publiques ne comportent aucun avis défavorable au projet.
- La réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse apporte des réponses précises et adaptées aux différentes demandes et observations.

11 Avis motivé

- **Vu** la Décision du Président du Tribunal Administratif de NANTES n° E17000055/44 du 16/03/2017,
- **Vu** l'Arrêté municipal n° SU 2/2017 du 27 mars 2017,

- **Vu** l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme dans lequel s'inscrit la procédure de modification.
- **Vu**, le dossier d'enquête publique,
- **Vu**, le registre d'enquête publique et les documents annexés,
- **Vu** le Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage,

En tenant compte de

- des conditions de déroulement de l'enquête,
- de la visite des lieux effectuée,
- de la consultation des Personnes Publiques Associées,
- des observations communiquées au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse,
- du mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- du rapport d'enquête établi,

Considérant que :

- les remarques des Personnes Publiques Associées sont unanimement favorables,
- les observations du public ne montrent sur le fond aucune opposition au projet,
- il est patent, au regard de l'état d'avancement de l'aménagement de la ZAC des Minées, que le règlement en vigueur, le programme et les orientations d'aménagement retenus sur ce site ne sont pas adaptés au marché local,
- les modifications apportées au règlement de la zone UBm, en particulier l'article UBm6, permettent d'assouplir les implantations du bâti à l'intérieur des îlots et favoriseront ainsi la poursuite des aménagements.
- la modification apportée à l'article UBm2 permettra l'extension de la structure de l'EPHAD Sainte Marie.
- les modifications apportées dans le cadre de cette modification n°1 sont des modifications concernant exclusivement le règlement de la zone UBm. Elles ne sont pas de nature à remettre en question l'économie générale du PLU approuvé en décembre 2012.
- les principes d'aménagement de l'Orientations d'Aménagement et de programmation de la ZAC des Minées ont le souci de préserver le patrimoine végétal existant, de traiter les voies de manière paysagère et d'assurer une densité minimale de 20 logements /hectare.

J'émet **un avis favorable**, sans réserve, **au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TALMONT SAINT HILAIRE.**

Aux Sables d'Olonne, le 19/06/2017.



Claude Mathieu,
Commissaire enquêteur.

TROISIEME PARTIE : DOCUMENTS ANNEXÉS

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET DE

SUR LA COMMUNE DE

Désignation des pièces	Date émission	Numéro	Nombre de pages
Affichage sur sites (photos)	18/04/2017	1	1
Certificat d'affichage	06/06/2017	2	1
Notification de désignation du TA	13/03/2017	3	1
PV de synthèse (hors les pièces jointes dans le dossier)	02/06/2017	4	6
Mémoire en réponse de la commune de Talmont Saint Hilaire	06/06/2017	5	3

Les documents suivants font partie du dossier d'enquête publique remis, le 02/06/2017, à l'issue de l'enquête, à Monsieur le Maire de Talmont Saint Hilaire.

Documents administratifs :

- Un sommaire,
- Les principales mentions régissant l'enquête publique et le schéma de la procédure,
- l'arrêté municipal n° SU 2/2017 du 27 mars 2017, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- Avis d'enquête publique,
- Le registre d'enquête et le courrier de Monsieur CARAYOL.
- Les copies des avis d'annonces légales.

Le dossier soumis à enquête publique:

- une note de présentation, précisant notamment qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire ainsi que les principales raisons pour lesquelles le projet de modification soumis à enquête a été retenu,
- le projet d'orientation d'aménagement et de programmation,
- le règlement de la zone Ubm, avant modification,
- le projet de règlement de la zone Ubm, après modification,
- la mention qu'aucune concertation préalable n'a eue lieu,
- les avis émis par les personnes publiques associées suite à la consultation, par courrier du 23 novembre 2016,

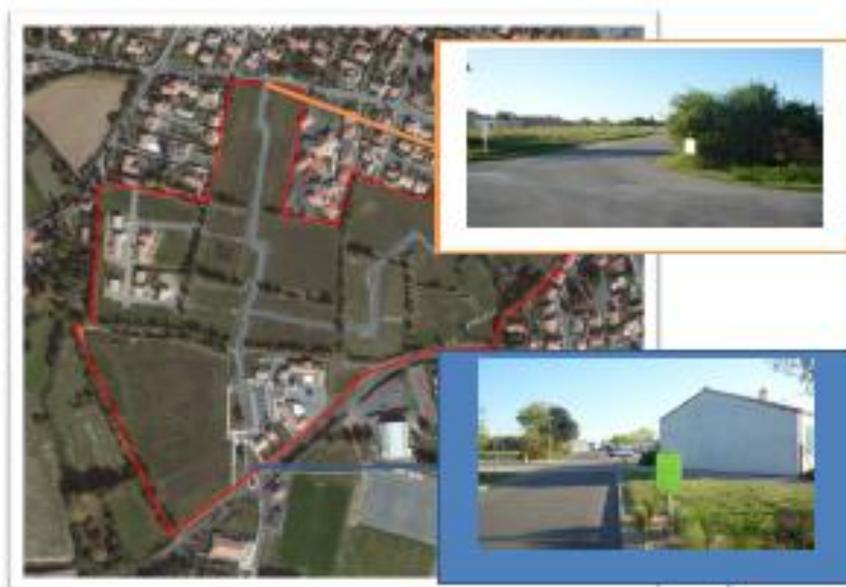
Les documents suivants ont été remis le 19/06/2017.

- ***Le rapport d'enquête.***
- ***Les conclusions motivées.***
- ***Les documents annexés.***

Annexe 1

AFFICHAGE

SUR SITE



PANNEAUX D'AFFICHAGE MAIRIE



Département de la VENDÉE

Arrondissement des SABLES d'OLONNE

Commune de TALMONT-SAINT-HILAIRE
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi
Tel : 02.51.96.60.42. — Fax : 02.51.96.28.94

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Avis d'enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TALMONT SAINT HILAIRE

Le Maire de la Commune de TALMONT-SAINT-HILAIRE

Certifie que l'avis d'enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TALMONT SAINT HILAIRE

A été affiché en Mairie de Talmont-Saint-Hilaire et sur le site de la ZAC des Minées :
- au niveau du giratoire de l'avenue des Sports,
- à l'intersection de l'avenue Pierre de Coubertin et de la rue Saint Martin.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement en vigueur,

Du 13 avril 2017 au 2 juin 2017 inclus.

Le 6 juin 2017



Le Maire
Maxence de RUGY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

13/03/2017

N° E17000055 /44

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 08/03/2017, la lettre par laquelle le Maire de Talmont-Saint-Hilaire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *Modification n° 1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Talmont Saint Hilaire* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Claude MATHIEU, inspecteur divisionnaire des impôts à la retraite, demeurant 8 ter des Normands-La Chaume aux Sables d'Olonne (85100), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au Maire de Talmont-Saint-Hilaire et à Monsieur Claude MATHIEU.

Fait à Nantes, le 13/03/2017

Le Président,



Christian CAU

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

de communication des observations écrites ou orales du public,

Les Sables d'Olonne, le 02/06/2017.

REFERENCES : Code de l'Environnement Article R.123-18. (l'ancien article R. 512-11 2ème alinéa du Code de l'environnement, modifié par décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique)

Décision n° E17000055/44 du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 16 mars 2016 me désignant commissaire enquêteur.

Arrêté municipal n° SU 2/2017 du 21 mars 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Talmont Saint Hilaire

DESTINATAIRE : Monsieur DE RUGY, maire de Talmont Saint Hilaire

Monsieur le Maire,

En application des différents textes, ci-dessus référencés, il me revient de porter à votre connaissance les observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Talmont Saint Hilaire.

Le commissaire enquêteur a rencontré, le 02/06/2017, à l'issue de la dernière permanence dans les locaux de la mairie de Talmont Saint Hilaire, Messieurs HILAIRET Joël, adjoint au maire, en charge de la voirie, des bâtiments et des réseaux et Monsieur Gwendal POUILLAUUEC, Chef du Pôle Aménagement du Territoire, afin de leur communiquer ses observations. Celles-ci sont consignées dans le présent procès-verbal de synthèse. Elles portent sur les points suivants :

- Déroulement de l'enquête.
- Participation du public.
- Présentation du projet.
- Etude des interventions.

Le Maître d'ouvrage est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours, soit sous forme d'un mémoire en réponse, soit en utilisant, de préférence, les intervalles prévus à cet effet dans le présent document. Quelle que soit la solution retenue, la réponse du maître d'ouvrage sera annexée au rapport d'enquête.

SOMMAIRE

1	Déroulement de l'enquête	3
2	Participation du public	3
3	Présentation du projet et son contexte	4
3.1	Modifications réglementaires	4
3.2	Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	4
4	Etude des interventions	5
4.1	Réponses des PPA.....	5
4.2	Etude des Interventions du public.....	5
4.2.1	Monsieur CARAYOL Bertrand, la Pinière, TALMONT SAINT HILAIRE.....	5
4.2.2	Monsieur VRIGNON Lionel, la Guignardière, TALMONT SAINT HILAIRE.....	5
4.2.3	Monsieur QUAREAU Pierre, 365 chemin des Ombrages, TALMONT SAINT HILAIRE.....	6

PIECES JOINTES

PJ n° 1 : Courrier de M. CARAYOL

PJ n° 2 : Copie des observations du registre

1 Déroulement de l'enquête

L'enquête, s'est déroulée du 2 mai 2017 au 2 juin 2017 inclus soit pendant 32 jours consécutifs. L'autorité organisatrice de l'enquête est Monsieur le Maire de Talmont Saint Hilaire.

Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête, côté et paraphé, ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Talmont Saint Hilaire, siège de l'enquête.

L'avis d'enquête publique, ainsi que l'arrêté municipal n° SU 01/2016, du 4 janvier 2016, prescrivant l'enquête ont été également accessibles pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune.

Au cours de cette période, il a été tenu 4 permanences.

Le climat a été très calme, avec une fréquentation du public quasi inexistante, malgré le nombre, le choix des dates et des horaires des permanences.

La municipalité a mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle tout à fait adaptée et tous les moyens adéquats, en particulier l'accès à internet. Elle a toujours répondu favorablement à ses demandes, avec efficacité et disponibilité. La publicité et l'affichage ont été réglementaires et très bien réalisés.

Remarque du commissaire enquêteur

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté municipal n° SU 01/2016, en date du 4 janvier 2016, par lequel le Maire de Talmont Saint Hilaire a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ont été accessibles pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la préfecture de la Vendée :

<http://talmont-saint-hilaire.fr/talmont-pratique/demarches-administratives/urbanisme/plan-local-urbanisme-plu/>

Désormais, il est recommandé selon les dispositions de l'Article L123-12, modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3, que le maître d'ouvrage étende cette mise en ligne aux documents composant le dossier d'enquête :

« Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public. »

Remarque éventuelle du maître d'ouvrage sur l'urbanisation

2 Participation du public

La participation du public a été très modeste, pour ainsi dire, inexistante. Il est noté le manque d'intérêt des aménageurs pourtant concertés lors de l'élaboration du projet.

Le tableau ci-dessous présente la fréquentation et la contribution du public sur la durée totale de la présente enquête.

Permanences	Visites	Mail	Courriers	Registre
Mardi 2/05/2017				
Mercredi 10/05/2017				
Samedi 20/05/2017	3		1	3
Vendredi 2/06/2017				
Total	1		1	3

Remarque éventuelle du maître d'ouvrage sur la participation du public

3 Présentation du projet et son contexte

Après plusieurs années de vie de la ZAC, il s'avère que le programme et les orientations d'aménagement retenus sur ce site ne sont pas adaptés au marché local.

Les conditions de l'aménagement de cette zone de 4,5 hectares sont donc à revoir afin de permettre l'aménagement d'une zone aujourd'hui viabilisée mais non construite et bénéficiant d'un positionnement pourtant privilégié au sein de l'agglomération talmondaise.

En effet, malgré l'aménagement des équipements collectifs (voies structurantes et réseaux réalisés par la commune, école privée au Sud de la ZAC...) seuls quelques programmes isolés ont été commercialisés.

Il s'agit donc d'assouplir le PLU afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement sur ce site stratégique du cœur de ville, tout en répondant aux objectifs définis par la Collectivité.

3.1 Modifications réglementaires

La suppression du Plan d'Aménagement de Zone intégré au règlement du PLU approuvé en 2012 entraîne des modifications réglementaires pour les articles de la zone Ubm faisant référence à ce plan.

D'autre part, les autres modifications réglementaires résultent d'une concertation avec les aménageurs et du souhait de clarifier l'interprétation de certaines dispositions du règlement afin d'assouplir les dispositions applicables à la ZAC des Minées.

Ces modifications ont trait notamment à la desserte des terrains et aux implantations des futures constructions. A cet effet, la modification de l'article Ubm6 apparaît fondamentale.

3.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La présente OAP sera une pièce constitutive du PLU modifié en lieu et place du Plan d'Aménagement de Zone.

Les principes d'aménagement retenus ont trait notamment :

- ⇒ à la desserte interne avec un souci constant de traitement paysager des voies,
- ⇒ à la préservation du patrimoine végétal existant, à la gestion des eaux pluviales en privilégiant les noues paysagères,
- ⇒ aux principes de composition urbaine en particulier pour l'orientation climatique des constructions et la densité minimale à atteindre de 20 logements /hectare.

Remarque du commissaire enquêteur

Elaboré par CTADIA, le dossier de la modification n°1 du PLU de Talmon Saint Hilaire est un document complet au regard de la réglementation, bien argumenté et didactique.

Il est cependant complexe pour cerner les différentes mesures réglementaires destinées à assouplir le plan d'aménagement de la ZAD.

Des exemples concrets auraient été les bienvenus.

Il n'en demeure pas moins que le dossier est globalement de très bonne qualité.

Remarque éventuelle du maître d'ouvrage sur la présentation du projet

4 Etude des interventions

4.1 Réponse des PPA

Conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme la commune a consulté les personnes publiques associées au nombre de 18, en les invitant à émettre un avis sur le projet de modification, dans un délai de 3 mois.

Seules deux réponses sont parvenues dans le délai de trois mois. Ces réponses sont favorables.

Dans sa réponse du 12/12/2016, le Syndicat Mixte du Pays des Olonnes précise que le projet de modification du PLU est compatible avec le SCOT. Il fait remarquer que pour l'information des élus, la densité retenue pour cette opération mériterait d'être précisée.

Remarque du commissaire enquêteur

Les principes de composition urbaine des orientations d'aménagement et de programmation de la zone des Minées précisent que la densité minimale des constructions à atteindre est de 20 logements / hectare pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération.

Réponse du maître d'ouvrage

4.2 Etude des Interventions du public

4.2.1 Monsieur CARAYOL Bertrand la Pinière, TALMONT SAINT HILAIRE.

Le courrier déposé par Monsieur CARAYOL lors de la troisième permanence évoque une demande de changement de zonage, de A en Nh pour des parcelles lui appartenant, cadastrées ZY 28 et ZY 25. Il appuie cette demande sur sa nouvelle situation de retraité agricole.

Remarque du commissaire enquêteur

La demande de Monsieur CARAYOL est manifestement hors périmètre de la modification n°1 du PLU, objet de cette enquête.

Pour autant, une enquête publique est un élément fort de la participation du public à la vie de sa commune et peut permettre de porter à la connaissance de celle-ci les soucis de ses administrés.

Réponse du maître d'ouvrage

4.2.2 Monsieur VRIGNON Lionel, la Guignardière, TALMONT SAINT HILAIRE

Monsieur VRIGNON profite de cette enquête pour rappeler l'intérêt général pour la protection des arbres remarquables et haies bocagères de la commune de Talmont Saint Hilaire.

Remarque du commissaire enquêteur

Procès-verbal de synthèse

Les principes d'aménagement du secteur des Minées sont désormais définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ces principes d'aménagement mettent l'accent notamment sur la préservation du patrimoine végétal existant, à la gestion des eaux pluviales en privilégiant les noues paysagères.

Réponse du maître d'ouvrage

4.2.3 Monsieur QUAIREAU Pierre, 365 chemin des Ombrages, TALMONT SAINT HILAIRE

L'objet de la visite de M. QUAIREAU est d'obtenir des informations sur les nouvelles règles d'urbanisme applicables à la zone des Minées.

Remarque du commissaire enquêteur

Après lui avoir présenté le projet et les conséquences notamment sur les implantations des bâtiments, j'ai remis, à sa demande, une copie dématérialisée de la notice de présentation et de l'OA à M. QUAIREAU, conformément à l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 .

Réponse du maître d'ouvrage

Le soussigné vous remercie pour les réponses que vous voudrez bien apporter aux observations qui se sont faites jour pendant la durée de la présente enquête.

Vos réponses devront me parvenir avant le **samedi 17 juin 2017**, à l'adresse suivante, **Monsieur MATHIEU Claude, La Chaume, 8ter, rue des Normands, 85100 LES SABLES D'OLONNE.**

Je vous remercie parallèlement de m'en adresser une version dématérialisée, à l'adresse : c.mathi@sfr.fr

Fait en double exemplaire, le 02/06/2017, aux SABLES D'OLONNE

Remis et commenté en mairie de Talmont Saint Hilaire, le 02/06/2017

<p><i>Pour M. le Maire de TALMONT Saint Hilaire</i> <i>Monsieur HILAIRET Joël, adjoint</i> <i>A pris connaissance, le 02/06/2017</i> <i>Signature</i></p> 	<p><i>Le Commissaire Enquêteur</i> <i>M. MATHIEU Claude</i> <i>Remis et commenté, le 02/06/2017</i> <i>Signature</i></p> 
---	---

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

COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

**Enquête publique relative à la
modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de
TALMONT SAINT HILAIRE**

**Mémoire en réponse au procès verbal du
commissaire enquêteur suite à l'enquête publique**

I – Introduction au mémoire en réponse

L'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TALMONT SAINT HILAIRE, s'est déroulée en Mairie du 2 mai 2017 au 2 juin 2017 inclus.

A l'issue de l'enquête, Monsieur le commissaire enquêteur a transmis le procès verbal des observations.

Le présent mémoire en réponse a pour but de permettre au responsable du projet d'apporter des compléments d'information au commissaire enquêteur.

L'enquête publique a été organisée en concertation avec le commissaire enquêteur par arrêté du 27 mars 2017, en application des dispositions en vigueur.

La Commune prend bonne note des observations du commissaire enquêteur concernant la bonne organisation de l'enquête, la participation du public et la présentation du dossier de modification du PLU.

II – Réponses complémentaires apportées par le responsable du projet

Monsieur le Commissaire enquêteur émet une observation concernant la densité de l'opération de la ZAC des Minées suite à l'avis du Syndicat Mixte du Pays des Olonnes chargé de l'élaboration du SCOT des Olonnes remarquant que la densité retenue aurait mérité d'être précisée.

La Commune précise que le projet de modification du PLU contient une orientation d'aménagement et de programmation précisant que la densité minimale à atteindre est de 20 logements par hectare pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération. Les projets d'aménagement et de construction devront respecter cette densité minimale encadrée par les dispositions du règlement de la zone UBm du PLU également modifié pour faciliter leur réalisation.

Monsieur le Commissaire enquêteur retrace les interventions du public lors de l'enquête publique :

Concernant le courrier déposé lors de l'enquête publique par Monsieur Bertrand CARAYOL portant sur une demande de changement de zonage de parcelles cadastrées 228 ZY 25 et 28, Monsieur le Maire confirme que ces parcelles situées au lieudit La Pinière ne sont pas concernées par l'objet de la procédure de modification n°1 du PLU prescrite en vue d'harmoniser les règles applicables à la ZAC des Minées en zone Ubm. La Commune prend bonne note de la demande de Monsieur CARAYOL qui pourra être étudiée lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

Annexe 5-3

Concernant l'observation de Monsieur Lionel VRIGNON portant sur la protection des arbres remarquables et des haies bocagères, la Commune précise que le projet d'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC des Minées identifie les haies bocagères à protéger et organise les conditions de leur préservation. De plus, un grand nombre de linéaires de haies est inclus dans le domaine communal.

A Talmont-Saint-Hilaire, le 6 juin 2017



Le Maire

Maxence de RUGY