

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

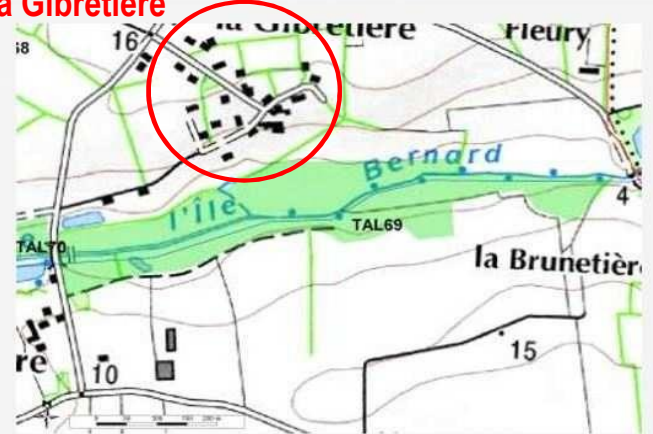


COMMUNE DE TALMONT SAINT – HILAIRE

La Gibretière Localisation aérienne



La Gibretière Localisation IGN



ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme
concernant les secteurs de la Gibretière et des Plantes du Lauzais

RAPPORT et CONCLUSIONS MOTIVEES du commissaire enquêteur

(R.123-19 du code de l'environnement)

*Enquête publique du 13 novembre 2017 au 15 décembre 2017,

*Décision n° E17000220/44 de M. le Président du Tribunal Administratif de NANTES en date du 22 septembre 2017 désignant M. Denis GALLOIS en qualité de commissaire enquêteur,

*Arrêté d'ouverture d'enquête n° SU 05/2017 de Monsieur le Maire de la commune de Talmont Saint-Hilaire en date du 5 octobre 2017.

Destinataire pour action : M. le Maire de la commune de Talmont Saint-Hilaire – 85440.

copie à : M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes -44041.

SOMMAIRE

1^{ère} partie – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – GENERALITES ET CADRE DE L'ENQUÊTE

11 – Objet de l'enquête	p.4
12 – Cadre juridique	p.5
13 – Composition et caractéristiques du dossier	p.6

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

21 – Phases préalables à l'enquête

211 – Désignation du commissaire enquêteur	p.7
212 – Arrêté municipal d'organisation de l'enquête	p.7
213 – Information du public (publicité-affichage)	p.8
214 – Avis des PPA et de l'A.E. – réunion d'examen conjoint	p.8

22 – Phases de l'enquête publique

221 – Déroulement des permanences du commissaire enquêteur	p.13
222 – Observations du public	p.13

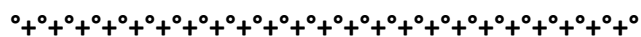
23 – Phases postérieures à l'enquête publique

231 – Procès-verbal de synthèse	p.14
232 – Mémoire en réponse et analyse des observations.	P.15

Conformément aux dispositions de l'article R.123-19 du code de l'environnement (version en vigueur au 28 avril 2017) les conclusions motivées sont consignées dans une présentation séparée.

2ème partie – CONCLUSIONS MOTIVEES COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A – Rappel du projet	p.23
B – Rappel concernant le déroulement de l’enquête	p.23
C – Rappel de l’analyse sur la révision allégée n°1 du PLU	p.24
D – Conclusions motivées sur le secteur de la Gibretière et des Plantes du Lauzais.	P.28



Annexes et pièces jointes

- Certificat d’affichage,
- Procès-verbal de synthèse,
- Mémoire en réponse de la commune.

1^{ère} partie – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – GENERALITES ET CADRE DE L'ENQUÊTE

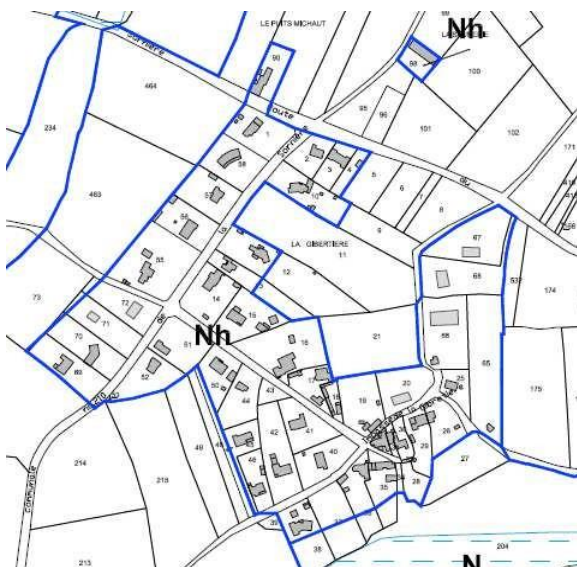
La commune de Talmont-Saint-Hilaire, située dans le département de la Vendée, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2012. Elle fait partie de la communauté de communes Moutierrois-Talmondaise (CCMT). Créée le 1^{er} janvier 2017, elle résulte de la fusion de la communauté de communes du Pays-Moutierrois et de celle du Talmondaise. La compétence « urbanisme » est du ressort de la commune (pas de transfert à ce jour à la communauté de communes) ; enfin la commune est rattachée (arrêté préfectoral du 29 octobre 2013) au schéma de cohérence territorial (SCoT) Sud-Ouest Vendée en cours d'élaboration (enquête publique probablement en 2018).

11 – Objet de l'enquête

La révision « allégée » n°1 du plan local d'urbanisme de la commune trouve son origine d'une part dans la prise en compte de deux jugements du tribunal administratif de Nantes n°1301270 et 1301273 lus en audience publique le 16 juin 2015 d'autre part dans les délibérations du conseil municipal du 14 décembre 2015 et du 15 mai 2017. Ainsi le projet de révision allégée porte sur les deux points suivants :

1 – modification du zonage du secteur de la Gibretière de NBb en UBb,

Le secteur de la Gibretière, localisé à l'Est de la commune, a été classé en zone Nh au PLU de 2012 dans le cadre de la maîtrise du développement urbain et en adéquation avec les dispositions de la loi littoral. Le tribunal administratif de Nantes décide l'annulation partielle du PLU sur le secteur de la Gibretière pour erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il classe ce secteur en zone Nh et non en zone UBb. (des extraits du jugements figurent au dossier d'enquête publique). Le projet de révision prend en compte le jugement.



Zonage Nh approuvé en 2012 (extrait dossier p.10)

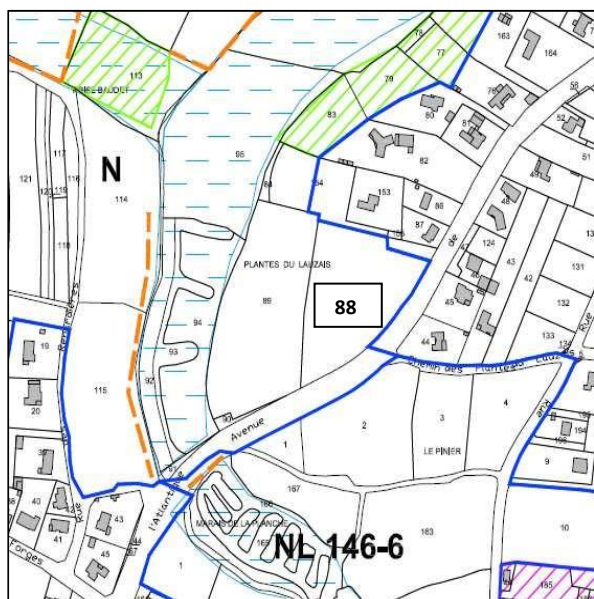


Zonage UBb après révision allégée (extrait dossier page 35)

2 – modification partielle du zonage de la parcelle CS n°88 secteur des Plantes du Lauzais

La parcelle CS n°88 est située au Sud-Ouest du centre-ville de Talmont Saint-Hilaire classée en zone N au PLU approuvé en 2012. Le tribunal administratif de Nantes annule le PLU en tant qu'il classe totalement en zone N cette parcelle. Le projet de révision, tenant compte du jugement, propose un zonage permettant la construction sur une partie de la parcelle se trouvant au plus proche des constructions existantes en continuité de l'urbanisation. Le reste de la parcelle reste en zone N.

Zonage du PLU approuvé en 2012



zonage UBb parcelle 88 après révision allégée n°1



12 – Cadre juridique

La procédure de révision allégée est utilisée selon les modalités prévues aux articles L.153-11 à L.153-22 et à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme. Ce dernier article, version en vigueur au 1^{er} janvier 2016, précise « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. ».

Le cadre juridique de la présente révision allégée a tenu compte des dispositions législatives ci-dessus et j'aurai l'occasion d'y revenir lors de l'énumération des pièces composant le dossier mis à l'enquête publique. Il est ici mentionné que la dérogation prévue par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le projet de révision a été accordée par M. le Préfet de la Vendée dans un courrier daté du 3 juillet 2017.

Concernant le secteur de la Gibretière le conseil municipal a pris acte de la chose jugée par le juge administratif de 1^{ère} instance ; il en est de même concernant la parcelle CS n°88 (Plantes du Lauzais).

Je note simplement qu'au vu de l'ensemble du dossier, l'application de la loi littoral et de ses textes réglementaires peut être génératrice d'insécurité juridique ainsi que de complexité pour les élus dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Cette application, comme le précise la DDTM, peut introduire une confusion en matière de maîtrise de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Reste, qu'à mon sens, ce sera à l'échelle du SCoT Sud-Ouest Vendée en cours voire d'un prochain PLUi, qui concerne toute une fraction du littoral, que l'on pourra le mieux apprécier l'équilibre entre les mesures assurant la protection des espaces agricoles et naturels et les projets d'aménagement.

J'ajouterai un truisme en rappelant que le PLU de la commune approuvé en 2012 ne pouvait pas tenir compte de plusieurs dispositions de la loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) notamment son chapitre III. Enfin sur les secteurs objet de la révision allégée et sur la période comprise entre la notification du jugement du TA et l'approbation rendue opposable de la révision allégée n°1 le document applicable est soit celui validé antérieurement au PLU de 2012 soit le règlement national d'urbanisme (RNU).

13 – Composition et caractéristiques du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait les pièces et avis exigés par la législation et les règlements applicables au projet de révision. Le dossier était parfaitement lisible et compréhensible par le public mis à part la partie documents graphiques où les numéros de parcelles n'étaient guère apparents. Le porteur de projet a ajouté à ma demande un agrandissement des secteurs concernés par le projet de révision afin que le public puisse aisément situer les numéros de parcelle. Le dossier était composé des documents suivants :

* une notice de présentation élaborée par la société CITADIA Conseil et sur chaque changement de zonage (village de la Gibretière et la parcelle CS n°88 des Plantes du Lauzais) les paragraphes ci-dessous ont été notamment traités :

- choix de la procédure,
- exposé des effets notables sur l'environnement,
- résumé non technique.

- * un logigramme sur les différentes étapes de la procédure de révision allégée,
- * les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- * les documents graphiques actualisés sur les secteurs concernés par l'enquête publique,
- * l'avis tacite sans observation de la mission régionale d'autorité environnementale,
- * le relevé des débats de la réunion d'examen conjoint des PPA du 6 juillet 2017,
- * la délibération du conseil municipal du 15 mai 2017 avec le bilan de la concertation,
- * l'avis du directeur départemental des territoires et de la mer (DDTM) du 6 juin 2017,
- * l'examen par la CDPENAF sur le projet de révision allégée du 3 juillet 2017,
- * l'avis du syndicat mixte Vendée cœur océan (délibération du 21 juillet 2017),
- * l'avis favorable du Centre National de la Propriété Forestière du 13 juin 2017,

- * l'avis de la Chambre d'Agriculture du 11 juillet 2017,
- * l'accord, sous conditions strictes, de M. le Préfet de la Vendée du 3 juillet 2017.

En résumé le dossier, pour cette enquête, était conforme aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement et permettait, au public, de saisir les enjeux de cette révision allégée n°1.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

21 – Phases préalables à l'enquête

211 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E17000220/44 en date du 22 septembre 2017 le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné M. Denis GALLOIS en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Talmont Saint-Hilaire. Conformément aux articles L.123-5 et R.123-4 du code de l'environnement j'ai adressé une « déclaration sur l'honneur » datée du 22 septembre 2017.

212 – Arrêté municipal d'organisation de l'enquête

Dans le cadre de la préparation de l'enquête j'ai adressé un courriel le 2 octobre 2017, sur le site de la commune, pour fixer un premier rendez-vous et anticiper sur la préparation conjointe de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête. La première réunion s'est tenue le 16 octobre 2017 dans le bureau du Chef du Pôle Aménagement du Territoire et Urbanisme de la commune. Pour répondre aux souhaits de la commune la visite des lieux s'est déroulée le 25 octobre 2017.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 et R.123-10 du code de l'environnement, l'arrêté municipal n° SU 05/2017 en date du 05 octobre 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique comprenait notamment les mentions suivantes :

- l'objet de l'enquête, l'identité du responsable du projet et de l'autorité auprès de laquelle des informations pouvaient être demandées,
- l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations (revisionplu@talmontsainthilaire.fr),
- les jours et heures où le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie de la commune :
 - . Lundi 13 novembre 2017 de 9 h à 12 h,
 - . Mercredi 22 novembre 2017 de 14h à 18h,
 - . Samedi 9 décembre 2017 de 9h à 12 h,
 - . Vendredi 15 décembre 2017 de 14h à 17 h.
- le dossier papier pouvait être également consulté pendant les 33 jours de l'enquête du 13 novembre 2017 au 15 décembre 2017 aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Par ailleurs un

poste informatique situé dans le hall de la mairie permettait sa consultation sur la même période. De même la totalité des informations sur cette enquête pouvaient être consultées sur le site internet de la commune (www.talmont-saint-hilaire.fr).

Les informations contenues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête étaient complètes et conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

213 – Information du public (publicité-affichage)

La procédure de publicité légale a été strictement appliquée ainsi l'avis portant les informations de l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été publiées dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci :

Première parution : journal Ouest-France Vendée le vendredi 20 octobre 2017.

Journal Les Sables le mercredi 18 octobre 2017.

Seconde parution : journal Ouest-France Vendée le jeudi 16 novembre 2017.

Journal Les Sables le jeudi 16 novembre 2017.

Quant à l'affichage (format A2 en caractères visibles de couleur noir sur fond jaune) que j'ai personnellement vérifié, il a été certifié par Le Maire de la commune le 18 décembre 2017 (certificat d'affichage joint en annexe). Les affiches étaient situées :

- à la mairie,
- au village de la Gibretière (croisement de la rue de la Sornière et de la route du Bois Fleury),
- aux Plantes du Lauzais croisement entre le chemin des Plantes du Lauzais et de l'avenue de l'Atlantique face à la parcelle CS n°88.

214 – Avis des PPA et de l'A.E. – réunion d'examen conjoint

L'ensemble des avis ci-dessous, émis sur le projet de révision allégée n°1, faisaient partie intégrante de des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

214-1) Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer dans un courrier daté du 6 juin 2017 procède à l'analyse suivante :

Par délibération citée en référence, reçue en Sous-Préfecture le 22 mai 2017 accompagnée du dossier, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision allégée n° 1 du PLU. Celui-ci vise à prendre en compte la « chose jugée » par le tribunal administratif (TA) de Nantes le 12 mai 2015 sur deux secteurs de la commune et à doter d'un « zonage PLU » ces deux fractions du territoire communal soumises à nouveau à l'application du POS antérieur.

Tout d'abord, je tiens à souligner le caractère isolé des décisions prises par la juridiction administrative de 1ère instance qui interroge au regard des positions prises par la jurisprudence antérieure. Comme indiqué téléphoniquement à vos services à la suite de la réunion technique du 4 mai 2016 dédiée en

partie à ces questions, elles introduisent également une confusion en matière de maîtrise de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

I-La Gibretière

La juridiction a caractérisé ce secteur comme « urbain » et l'a également considéré comme « Village » au sens de la loi littoral.

Sur le caractère urbain des lieux :

Il apparaît possible de considérer le caractère urbain des lieux, comme l'a fait le TA.

A ce titre, il peut donc être envisagé d'adopter un zonage urbain (U) sur ce secteur d'urbanisation qui comprend un nombre et une densité de construction significatifs (34 constructions recensées) et qui répond à la définition posée par l'article R 151-18 du code de l'urbanisme relatif aux zones urbaines.

Sur le caractère de « village ».

Il apparaît en revanche beaucoup plus contestable de caractériser en tant que « village » le secteur concerné au regard de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme et de la jurisprudence.

Tout comme pour le hameau, la définition de village n'est pas définie par les textes, toutefois elle doit s'appuyer sur une analyse multicritère du lieu-dit concerné, elle-même éclairée par la jurisprudence.

Le « village » s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie, ...) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Or, force est de constater que le raisonnement du TA s'est limité à considérer le critère quantitatif sans tenir compte des éléments d'appréciation évoqués précédemment, et à comparer ce secteur avec d'autres entités villageoises caractérisées à juste titre par le PLU (Moulin des Landes Bois Jaulin : plus d'une centaine de constructions et présence d'une ancienne école fondant une identité commune, La Guittière : densité importante et historique).

D'une manière générale, il est important de préciser que le juge administratif a, depuis le milieu de l'année 2011, qualifié plusieurs ensembles bâtis de village alors que certains ne comprennent pas de services dits de proximité ou comprennent un seul de ces services. Le juge retient dans ces rares cas le nombre de constructions et leur regroupement autour de plusieurs voies routières.

Ces quelques décisions du TA de Rennes et de la CAA de Nantes doivent cependant être prises en compte avec prudence car en janvier 2013, le Conseil d'Etat a validé, en commission d'admission, une décision de la CAA de Nantes du 16 décembre 2011 plus sévère que ces dernières.

Dans cette décision, la CAA refuse en effet de qualifier le lieu-dit Saint-Efflam de village, malgré la présence de plusieurs dizaines de constructions, d'un centre nautique, d'une agence immobilière, de deux restaurants et d'un camping (CAA de Nantes, 16 décembre 2011, C. de Plestin-Les-Grèves, n° IONT01547).

Il est donc préconisé de continuer à s'appuyer sur la définition proposée par l'instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 relative aux dispositions particulières au littoral du CU : http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/l_extension_de_l_urbanisation_en_continuite.pdf et de ne qualifier un ensemble urbanisé de village que s'il comporte un ou plusieurs bâtiments offrant tout au long de l'année des services de proximité (administratifs, culturels, commerciaux ou culturels).

Je vous invite également à vous appuyer sur le référentiel breton dédié : http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fascicule_L-146-4-I_juin_2015_vfinal_web.pdf

Application directe de la loi littoral aux autorisations d'urbanisme :

La circonstance que les autorisations d'urbanisme respectent le PLU ne suffit pas à assurer leur légalité. A cet égard, la position du TA qui s'appuie en partie sur le PADD qui définit en tant que hameaux les seuls petits groupes d'une quinzaine d'habitations et qu'il met en balance avec l'importance de ce secteur, ne saurait méconnaître le caractère direct de l'application de la loi littoral « quand bien même le PLU », principe encore réaffirmé récemment par le Conseil d'État. (CE, Savoie Lac Investissements, req. 11⁰392186, du 29 mars 2017).

In fine, la possibilité de zoner en U ce secteur qui représente une forme urbaine intermédiaire entre le hameau et le village doit être utilisée uniquement pour autoriser les possibilités de constructions résiduelles. La zone concernée devra faire l'objet d'une justification dans le rapport de présentation et ne permettre que le comblement de dents creuses. Elle devra être délimitée strictement autour du bâti, l'extension de l'urbanisation étant interdite dans cet espace qui n'est pas un village. Cette identification suppose que le PLU procède à un réexamen préalable de l'urbanisation du territoire afin de hiérarchiser les formes urbaines intermédiaires.

2-Parcelle CS n°88 - Les Plantes de Lauzais au sud de La Clémentine

Nonobstant la décision du TA sur la notion de continuité, le choix d'un classement constructible de la parcelle mériterait d'être réinterrogé de manière approfondie. En effet, les motifs d'urbanisme, visant à mettre un terme au développement linéaire et à l'étalement de l'urbanisation dans ce secteur, seraient à faire prévaloir via le maintien du caractère inconstructible du terrain concerné.

Dans un courrier de 3 pages, daté du 14 juin 2017, non reproduit ici mais inséré au dossier d'enquête, daté du 14 juin 2017 le maire de la commune de Talmont Saint-Hilaire a répondu à la DDTM et justifié la position actée lors d'un conseil municipal (délibération du 15 mai 2017).

214-2) La Chambre d'agriculture de la Vendée dans un courrier daté du 11 juillet 2017

Rien n'est indiqué sur l'activité agricole, les conséquences sur l'agriculture du projet et les mesures de compensation du préjudice qui seront mises en œuvre. Sous réserve d'apporter ces éléments *Aussi, nous donnons un avis favorable au projet.*

Néanmoins :

- le projet présenté augmente la surface constructible sur la commune. Le potentiel de logements et la surface globale d'ouverture à l'urbanisation devraient être revue au regard des objectifs et des prévisions faites dans le PLU.
- La densité proposée devrait être augmentée conformément à ce qu'il est attendu dans un secteur littoral.

214-3) Syndicat mixte Vendée cœur océan dans un extrait du registre des délibérations du 21 juillet 2017 « *accorde un avis favorable à la révision accélérée du PLU de Talmont Saint-Hilaire* »

214-4) La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) donne l'avis suivant :

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de sa séance du 27 juin 2017, le dossier de révision accélérée du PLU de votre commune.

Cet examen s'est déroulé dans le cadre des dispositions prévues par les articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'Urbanisme, relatifs au principe d'extension limitée de l'urbanisation en l'absence de SCoT applicable et à la possibilité prévue de déroger à ce principe.

La commission a pris note que la révision accélérée consiste en deux ouvertures à l'urbanisation : l'une par le classement en UBb d'un secteur actuellement en Nh et en A, pour 12 ha (dont 2,2 ha en extension urbaine sous OAP), l'autre par le reclassement en UBb d'une partie de parcelle en N, pour une superficie de 0,9 ha.

Elles répondent aux impératifs pour la commune de se mettre en conformité avec la décision du Tribunal Administratif de Nantes du 12 mai 2015, en interprétation des dispositions de la Loi Littoral quant à la notion de « hameau » et de « village » et de continuité d'urbanisation d'un secteur bâti.

En premier lieu, les membres de la commission ont pris acte que ces ouvertures à l'urbanisation doivent permettre la création de 62 logements supplémentaires (44 logements sur la « Gibretière » et 18 sur les « Plantes du Lauzais »), sous forme d'OAP et avec une densité brute globale de 20 logements/ha pour les deux opérations

Ils se sont interrogés sur la nécessité de définir de nouveaux projets d'urbanisation sur ces secteurs, le rapport de présentation ne proposant pas d'état des lieux du logement sur la commune et des réels besoins en la matière, particulièrement dans un contexte de baisse du taux de croissance et de la construction de logements ces dernières années. Les membres ont entendu les explications du maire faisant état d'un redémarrage de la construction à Talmont-Saint-Hilaire, mais il est demandé des justifications dans le dossier, lesquelles permettront de mieux apprécier le bien-fondé de ces nouvelles opérations. Ils demandent à la commune d'augmenter la densité prévue dans les OAP au-delà de 20 logements/ha.

Il a été noté que les projets auront des incidences sur des espaces agricoles, mais que le rapport de présentation ne présentait pas de diagnostic agricole précis et n'abordait pas la question des compensations individuelles. Ont été prises en compte les explications apportées par courrier et en séance par le représentant de la commune, faisant état d'impacts limités des projets sur l'activité agricole, les terrains concernés n'étant pas exploités pour certains et simplement maintenus à l'état de

prairie pour l'entretien ou la production de foin pour d'autres. Il est demandé à la commune de compléter le rapport de présentation en ce sens.

Les membres de la commission ont pris conscience de la situation à laquelle se retrouve confrontée la commune, contrainte au respect des conclusions du Tribunal Administratif.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un avis favorable, sous réserve de :

- Justifier de la nécessité de définir de nouveaux secteurs pour y construire des logements au regard des réels besoins et dans le contexte d'un ralentissement du TCAM et de la construction sur la commune ces dernières années.
- Augmenter la densité brute globale des opérations au-delà de 20 logts/ha, et au minimum à 25 logts/ha, par le biais de réflexions en matière de formes urbaines innovantes.
- Apporter des éléments d'informations sur les impacts des projets sur l'activité agricole et les mesures compensatoires individuelles pour y remédier.

214-4) Réunion des PPA d'examen conjoint du projet de révision allégée du 6 juillet 2017

La Chambre d'Agriculture porte des précisions et indique qu'il serait opportun, comme demandé par la CDPENAF, *de compléter l'état des lieux agricole et l'évaluation des Impacts du projet sur les exploitations agricoles concernées.*

La Commune a apporté des éléments d'information complémentaires sur l'analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles lors de la réunion de la CDPENAF du 27 juin 2017.

La remarque vaut également pour le site des Plantes du Lauzais. La Commune précise qu'elle ne dispose pas à ce jour d'information sur l'exploitation de la parcelle CS 88.

Le rapport de présentation du PLU sera complété dans la version du projet de révision allégée n° 1 modifiée après enquête publique et soumise au conseil municipal pour approbation. *Il est également demandé que les besoins de création de logements supplémentaires soient mieux justifiés dans le rapport.*

Monsieur le Maire rappelle que ces annulations partielles ne sont pas du fait de la commune et que la création d'OAP constitue une réponse en matière d'encadrement des projets. En revanche, elles ne sauraient constituer des opérations prioritaires par rapport aux secteurs situés au sein ou à proximité immédiate du cœur de bourg.

215 – Position du représentant de l'Etat

Le Préfet de la Vendée dans un courrier daté du 3 juillet portant dérogation prévue par l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour le projet de révision du PLU de Talmont Saint-Hilaire indique :

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme, la Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de sa séance du 27 juin 2017, le dossier de révision accélérée du PLU de votre commune.

Le projet d'évolution du document d'urbanisme communal consiste en une ouverture à l'urbanisation par le classement en UBb d'un secteur actuellement en Nh et en A, pour 12 ha (dont 2,2 ha en extension urbaine sous OAP). Celle-ci s'accompagne d'une seconde ouverture à l'urbanisation par le reclassement en UBb d'une partie de parcelle en N, pour une superficie de 0,9 ha.

Ces ouvertures à l'urbanisation répondent aux impératifs pour la commune de se mettre en conformité avec la décision du Tribunal Administratif de Nantes du 12 mai 2015, en interprétation des dispositions de la Loi Littoral quant à la notion de « hameau » et de « village » et de continuité d'urbanisation d'un secteur bâti.

A l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un avis favorable, sous réserves de :

- * Justifier de la nécessité de définir de nouveaux secteurs pour y construire des logements au regard des réels besoins et dans le contexte d'un ralentissement du TCAM et de la construction sur la commune ces dernières années.
- * Augmenter la densité brute globale des opérations au-delà de 20 logts/ha, et au minimum de 25 logts/ha par le biais de réflexions en matière de formes urbaines innovantes.
- * Apporter des éléments d'informations sur les impacts des projets sur l'activité agricole et les mesures compensatoires individuelles pour y remédier.

Pour ma part, je fais miennes les conclusions de la commission et donne mon accord aux ouvertures prévues à l'urbanisation à la condition de la stricte observation de l'intégralité des réserves émises par cette dernière.

La présente décision devra être incluse dans le dossier d'enquête publique afin d'être portée à la connaissance du public, conformément à l'article R. 153-8 du Code de l'Urbanisme.

22 – Phases de l'enquête publique

221 – Déroulement des permanences du commissaire enquêteur

Elles se sont tenues aux jours et heures définies à l'article 6 de l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique dans un climat courtois et parfaitement serein. La salle mise à la disposition du commissaire enquêteur répondait en tout point à mon attente et permettait d'afficher les plans des secteurs concernés par la révision allégée avec le zonage avant et après enquête avec les numéros de parcelle.

J'ajoute que le registre d'enquête publique a été clos par mes soins le vendredi 15 décembre 2017 à 17 heures à la page 3 du registre.

222 – Observations du public

Au cours des 4 permanences j'ai reçu 7 personnes et 6 ont déposé des observations sur le registre d'enquête publique ; aucun courriel et courrier postal n'a été enregistré.

Sur les 6 interventions 4 concernent le secteur de la Gibretière et 2 le secteur des Plantes du Lauzais.

Pour mémoire une personne de sexe masculin s'est présentée le mercredi 22 novembre 2017 sans vouloir décliner ni son identité ni ses fonctions. Après courte discussion l'objet de sa visite concernait un secteur sans lien avec l'enquête et a priori le zonage Nc de la carrière située au nord de la commune.

* **M. GUIDICI Francis** demeurant 133 rue de la Sornière souhaite connaître la nature du zonage de la parcelle n°12 à la Gibretière. Est-elle constructible ? sinon le sera-t-elle dans l'avenir ?

Nota : au cours de l'entretien je lui ai fait constater sur le projet de plan que cette parcelle était zonée UBb dans le projet de révision allégée.

* **M et Mme TONG Guy** demeurant 285 rue de la Sornière souhaitent installer, dès maintenant, un carport sur la parcelle n°52 à la Gibretière et demandent la nature du règlement à appliquer aujourd'hui même (PLU ou POS).

Nota : le dossier de demande d'autorisation a dû être déposé dans vos services le jour de l'entretien (13.11.2017) j'ai indiqué que juridiquement c'était celui du POS dans l'attente de l'approbation de la révision par le conseil municipal.

* **M. MARTINEAU André** demeurant la Chaîne 85560 Longeville- sur- Mer souhaitait savoir si la parcelle n°9 secteur de la Gibretière était bien classée « U » et s'il est envisagé d'ouvrir à la circulation automobile l'Impasse de la Gibretière jusqu'à la route du Bois Fleury.

Nota : j'ai confirmé que le projet envisageait de zoner cette parcelle n°9 en UBb mais je n'ai apporté aucun élément sur les modalités de désenclavement éventuel de cette parcelle sur la route du Bois Fleury..

* **M. BOURON Joël** demeurant la Charlière à Talmont Saint-Hilaire demande l'élargissement du chemin communal menant de la parcelle D 463 à la voie communale de la Sornière n°210. Dans la mesure où il n'obtiendrait pas satisfaction il demande que la parcelle D 463 soit rendue constructible et zonée « U » et non « A ». Il joint deux courriers enregistrés au registre d'enquête publique.

Nota : demandes récurrentes depuis 2007 ; le conseil municipal a répondu clairement à ces questions dans le bilan de la concertation (séance du 15 mai 2017). *Je souhaiterais uniquement appelé l'attention du porteur de projet sur l'importance d'avoir une signalisation routière adaptée au carrefour formé à l'angle du chemin communal et de la voie communale n°210. M. Bouron souligne un manque important de visibilité.*

* **M. HILLAIRET Teddy et Mme NICHOLAS Laure** demeurant 527 rue de la Frégate à Talmont Saint-Hilaire souhaitent savoir si les parcelles n°196, 201, 212, 214 et 6 situées secteur Plantes du Lauzais sont toujours constructibles ?

Nota : après avoir répondu par l'affirmative ils m'ont fait part de la décision de suspension de l'exécution, par le Préfet, du permis de construire, accordé par la commune ; le juge des référés s'est prononcé par ordonnance du 16 août 2017.

* **M. CHERIER Martial** demeurant 170 rue Germinal à Talmont Saint-Hilaire demande que la parcelle n°4 (angle rue des Hautes Mer et Chemin des Plantes du Lauzais) soit rendue constructible et zonée « U ».

Nota : après lui avoir rappeler que sa demande n'entre pas dans le champ de la présente révision allégée il pourrait reformuler ce souhait ultérieurement lors d'une prochaine révision de PLU ou d'élaboration de PLUi.

+°+°+°+°+°+°+°

23 – Phases postérieures à l'enquête publique

231 – Procès-verbal de synthèse

Il ressort que dans ce dossier de révision allégée n°1, l'argumentation de la DDTM (courrier du 6 juin), rappelée lors de la réunion d'examen conjoint, au regard de la loi littoral, de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, diverge quelque peu, de celle du porteur de projet (courrier du 14 juin 2017).

Cependant le représentant de l'Etat (courrier du 3 juillet 2017) accorde la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme et donne son accord aux ouvertures prévues au présent projet de révision allégée, à la condition expresse, de lever les 3 réserves rappelées ci-dessous.

Q.1) Justifier de la nécessité de définir de nouveaux secteurs pour y construire des logements au regard des réels besoins et dans le contexte d'un ralentissement du TCAM et de la construction sur la commune ces dernières années,

Q.2) Augmenter la densité brute globale des opérations au-delà de 20 logts/ha, et au minimum à 25 logts/ha, (*) par le biais de réflexions en matière de formes urbaines innovantes.

Q.3) Apporter des éléments d'informations sur les impacts des projets sur l'activité agricole et les mesures compensatoires individuelles pour y remédier.

La réponse argumentée à chacune de ces questions doit également permettre d'orienter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

* j'observe que le projet de SCoT Sud-Ouest Vendéen mentionne dans son document d'orientation et d'objectifs (DOO) ce même objectif moyen de densité.

232 – Mémoire en réponse et analyse des observations.

A) Concernant le public reçu lors des permanences

1) Réponse du porteur de projet à la question de M. GUIDICI Francis

A la demande de Monsieur GUIDICI souhaitant savoir si la parcelle 12 à La Gibretière est constructible ou si elle le deviendra, la Commune précise que la parcelle 228 BS 12 est située en zone UBb, à vocation principale d'habitat, au projet de PLU arrêté par le Conseil municipal par délibération du 15 mai 2017.

Commentaire du commissaire enquêteur

M. Guidici souhaitait en fait une confirmation du zonage ; il a pu y avoir confusion entre zonage PLU 2012, zonage POS et zonage du projet de révision de révision allégée. Je lui avais fourni les mêmes éléments.

°+°+°+°+°+°+°+

2) Réponse du porteur de projet à la question de M. et Mme TONG Guy

A la demande de Monsieur et Madame TONG souhaitant installer un carport sur la parcelle 52 à La Gibretière et demandant la nature du règlement applicable lors de l'enquête, la Commune précise que suite à l'annulation contentieuse du zonage Nh, le document d'urbanisme précédent s'applique, c'est-à-dire le plan d'occupation des sols (POS).

La parcelle 228 BS 52 est actuellement située en zone NBb au POS applicable. Tant que le projet de révision allégée n°1 du PLU ne sera pas approuvé par le Conseil municipal et devenu opposable dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, c'est ce règlement qui s'appliquera à cette parcelle. La déclaration préalable déposée par Monsieur et Madame TONG sera donc instruite sur la base du règlement de la zone NBb du POS.

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement la réponse va dans son sens notamment sur la nature du règlement à appliquer à sa situation.

°+°+°+°+°+°+°+

3) Réponse du porteur de projet à l'interrogation de **M. MARTINEAU André**

A la demande de Monsieur MARTINEAU souhaitant savoir si la parcelle 9 à La Gibretière est située en zone U et s'il est envisagé d'ouvrir à la circulation automobile l'impasse de La Gibretière jusqu'à la route du Bois Fleury, la Commune précise que la parcelle 228 BS 9 est actuellement située en zone agricole A au PLU et qu'elle est classée en zone UBb au projet de PLU arrêté.

La parcelle est par ailleurs comprise dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant notamment les principes d'accès et de circulation au sein de la future zone constructible. L'OAP de La Gibretière prévoit la mise en place d'un bouclage viaire entre les accès par la rue de la Sornière et par la route du Bois Fleury. Il n'est pas prévu de créer un accès à la future zone à vocation d'habitat par l'impasse de La Gibretière. Les conditions de desserte existante par cette impasse ne sont donc pas modifiées par le projet de révision allégée n°1 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse est précise et devra être portée à la connaissance de M. Martineau.

°+°+°+°+°+°+°+

4) Réponse du porteur de projet à l'interrogation de **M. HILLAIRET, Mme NICHOLAS**

A la demande de Monsieur HILLAIRET et de Madame NICHOLAS souhaitant savoir si les parcelles cadastrées section 228 CT numéros 196, 201, 212, 214 et 6 aux Plantes du Lauzais sont constructibles, la Commune précise que ces parcelles ne sont pas concernées par l'objet de la révision allégée n°1 du PLU et que leur situation au PLU demeure inchangée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement j'ai donné la même réponse que le porteur de projet et fait observer que cette interrogation n'entraîne pas dans le champ de la présente révision allégée.

Cependant le couple a évoqué la requête formulée par le Préfet de la Vendée et actuellement pendante au TA de Nantes tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté municipal du 9 mars 2017 accordant un permis de construire et leur incompréhension face cette situation. S'agissant d'une procédure toujours en cours je note uniquement qu'au jour d'aujourd'hui le juge des référés rejette la requête du préfet (ordonnance du 16 août 2017).

°+°+°+°+°+°+°+

5) Réponse du porteur de projet à la question de M. BOURON Joël

A la seconde demande de Monsieur BOURON que la parcelle devienne constructible, la Commune précise que 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.

Comme le rappelle la délibération du Conseil municipal du 15 mai 2017, ayant arrêté le bilan de la concertation et le projet de révision allégée n°1 du PLU, le classement en zone urbaine, constructible, d'une parcelle située en zone agricole et en extension du village de la Gibretière serait en contradiction avec la politique d'aménagement et les objectifs poursuivis par la révision allégée n°1 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Depuis 2007 M. Bouron a formulé à 7 ou 8 reprises une demande tendant à l'élargissement du chemin communal (2 courriers sont annexés au registre d'enquête publique). Il a dernièrement formulé la même requête sur le registre des observations du public dressant le bilan de la concertation. Par délibération du conseil municipal du 15 mai 2017 une nouvelle réponse lui signifiant que le classement de la parcelle D463 en zone U ne se justifie pas et que son maintien en zone agricole est pertinent.

J'observe également que cette parcelle n'entre pas dans le champ de la révision allégée ; par contre l'attention est appelée sur le carrefour entre le chemin communal et la voie communale n°210 de la Sornière qui devra avoir une signalisation adaptée (difficultés de tourner avec certains engins agricoles, manque de visibilité, risque d'accident).

+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

6) Réponse du porteur de projet à la question de M. CHERIER Martial

A la demande de Monsieur CHERIER que la parcelle 4, située à l'angle de la rue des Hautes Mers et du Chemin des Plantes des Lauzais, soit rendue constructible et zonée en U, la Commune précise que la parcelle 228 CT 4, d'une superficie de 4238 m², est actuellement située en espaces remarquables au titre de la loi Littoral, NL 146-6 au PLU, et que cette parcelle n'est pas concernée par l'objet de la révision allégée n°1 du PLU et que sa situation au PLU demeure inchangée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Vu et pris note ; la parcelle n'entre pas dans le champ de la révision.

°+°+°+°+°+°+°

B) Concernant les 3 réserves du représentant de l'Etat conditionnant son accord à l'ouverture à l'urbanisation des zones objet de la présente révision allégée.

Réponse du porteur de projet

La Commune précise tout d'abord qu'elle apportera les modifications mineures, résultant de la prise en compte des avis de l'État, des personnes publiques associées, des observations formulées lors de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, au dossier de projet de révision allégée n°1 en vue de son approbation par le Conseil municipal, après avis de la commission urbanisme.

1) Justifier de la nécessité de définir de nouveaux secteurs pour y construire des logements au regard des réels besoins et dans le contexte d'un ralentissement du TCAM et de la construction sur la commune ces dernières années,

Premièrement, concernant la justification des besoins en logements, la Commune indique que le bureau d'études missionné sur ce dossier travaille actuellement à donner des précisions sur les constructions de logements qui seront intégrées à la notice de présentation du projet de révision allégée n°1 du PLU.

La Commune peut d'ores et déjà préciser que du 1er janvier 2013 au 31 octobre 2017, 304 permis de construire ont été délivrés pour des maisons individuelles affectées à la résidence principale de leur occupant. 19 permis d'aménager un lotissement ont été autorisés, représentant 216 lots et un potentiel de 240 logements, dont 27 logements sociaux. Deux opérations sont en cours dans les zones AU, pour un potentiel de 85 logements.

Le décalage dans les années peut s'expliquer par le ralentissement de la construction au niveau national constaté dans les années 2013-2014, mais également au plan local, par les conséquences de l'application du PLU ayant permis la création de nouvelles opérations et la densification des dents creuses en secteur diffus.

Certes, le rythme de la construction n'est plus celui de la période 1999-2008, mais on constate néanmoins une dynamique de la construction de maisons individuelles sur la commune, favorisée par l'urbanisation des dents creuses mais également par l'ouverture progressive à l'urbanisation des zones AU définies au PLU approuvé en décembre 2012.

La commune suit donc globalement, mais plus lentement que prévu, le cap démographique qu'elle s'est fixé en matière d'accueil de population.

Il s'agit d'encadrer l'urbanisation en dents creuses des deux lieux-dits des Plantes du Lauzais et de La Gibretière. Ces deux secteurs ne peuvent pas être véritablement considérés comme de véritables secteurs de développement de l'urbanisation.

En outre, il apparaît utile de rappeler que la révision allégée porte sur deux secteurs constructibles : la parcelle aux Plantes du Lauzais est en zone UC au POS et la partie urbanisée de la Gibretière est en zone NBb, pour donner suite aux annulations des zonages N et Nh par le juge. Il est donc aujourd'hui possible d'y construire au regard des dispositions du POS.

Certaines dents creuses identifiées lors de l'élaboration du PLU ont depuis fait l'objet d'opérations d'habitat, de type lotissement sous forme de déclarations préalables de division ou de permis d'aménager. L'urbanisation de ces dents creuses reste globalement soumise à l'initiative privée. Souvent

ces opérations de petites tailles sont de faible qualité paysagère et architecturale (découpage parcellaire en tablette desservi par une voie en impasse). Les zones UBb au PLU font également l'objet de divisions de fond de parcelle, facilitées par le changement de réglementation au PLU (suppression de la surface minimale de terrain constructible) et l'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Même si elles présentent l'avantage de densifier le tissu, on est loin de l'objectif global de 20 logements par hectare affiché au PADD et dans les zones soumises à orientations d'aménagement.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU arrêté propose d'encadrer cette extension de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération, en réalisant une orientation d'aménagement et de programmation fixant des principes de densité, à raison d'un objectif de 20 logements par hectare, mais également d'intégration paysagère et d'exposition solaire, avec lesquels les projets de constructions devront être compatibles.

Commentaires du commissaire enquêteur

Il est pris bonne note que le porteur de projet s'engage d'une part à intégrer dans la notice de présentation de la révision allégée n°1 les éléments en cours d'étude sur les constructions de logements d'autre part à encadrer l'urbanisation en dents creuses des 2 secteurs objet de l'enquête publique. Le volume de construction de logements à mentionné pourra être comparé avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du projet de SCoT Sud-Ouest Vendéen en cours de finalisation.

Les jugements du tribunal de 1^{ère} instance qui, à mon avis, aurait pu faire utilement l'objet d'une procédure d'appel au regard des complexités dans l'application au cas par cas de la loi littoral, ont créés une sorte d'effet d'aubaine permettant à la commune l'ouverture à la construction de 62 logements supplémentaires (44 à la Gibretière et 18 sur le secteur des Plantes du Lauzais) puisque ces zones étaient classées N ou Nh au PLU de 2012. Dit autrement la commune pouvait, a priori, satisfaire ses besoins en logements sans rendre constructible ces 2 secteurs.

Cependant la justification du porteur de projet sur l'urbanisation de ces secteurs par comblement en dents creuses et extension en continuité avec l'agglomération me paraît acceptable dans la mesure où les OAP correspondantes seront réellement prescriptives (la densité minimale mentionnée de 20 lg/hect est identique pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération ; cette densité pourrait par exemple être augmentée pour certaines tranches ; détailler la mixité des fonctions et la couture urbaine en prescrivant des formes urbaines moins consommatrices d'espace....).

°+°+°+°+°+°+°+°+°+

2) Augmenter la densité brute globale des opérations au-delà de 20 logts/ha, et au minimum à 25 logts/ha, par le biais de réflexions en matière de formes urbaines innovantes.

Réponse du porteur de projet

Deuxièmement, concernant les questions de densité et de formes urbaines, la Commune rappelle que le PLU prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare. Cette densité peut être augmentée dans certains secteurs d'urbanisation future soumises à orientation d'aménagement et de programmation, en fonction de la densité des tissus urbains avoisinants, de la proximité des principaux équipements et de la morphologie urbaine du secteur considéré.

Comme le rappelle la notice de présentation, le lieu-dit de la Gibretière est un espace urbanisé pour partie, occupé essentiellement par des maisons individuelles, des fonds de jardins et des prairies (cf notice page 19 : paysage). Ce village éloigné des centralités, paysager, ceint d'espaces agricoles, tramé par des haies bocagères, ne semble pas se prêter à une densité supérieure à 20 logements par hectare, pas plus qu'à la construction de logements emportant des formes plus denses. Au contraire, afin de respecter le paysage, l'architecture, le patrimoine, l'environnement et le caractère des lieux, il apparaît opportun d'induire et d'encadrer la densité et de respecter le bâti existant.

La parcelle CS 88, sise Les Plantes du Lauzais, est située en lisière d'espaces naturels, bordée par la route départementale, dans le prolongement de l'agglomération mais éloignée des centralités. Suite à l'annulation contentieuse, une partie de la parcelle CS88 doit donc être incluse en zone urbaine et le zonage UBb du PLU apparaît comme le plus adapté, car défini comme s'appliquant « aux zones plus éloignées des centralités et de moindre densité ». Une densité de 20 logements par hectare permet d'y réaliser une opération d'environ 18 logements, un peu plus dense que le tissu voisin.

En prévoyant un objectif de 20 logements à l'hectare sur ces secteurs, la Commune densifie par rapport à l'existant, dans une optique générale de rationalisation de la consommation d'espaces. En y projetant d'y réaliser des OAP, la Commune pose des gardes -fous destinés à encadrer les projets de construction. Les caractéristiques de ces deux secteurs ne permettent pas la réalisation de formes urbaines de types maisons groupées, logements intermédiaires ou logements collectifs, compte tenu de l'insertion dans l'existant, de l'éloignement des centralités et des principaux équipements, du marché immobilier local et des possibilités pour des bailleurs, notamment sociaux, de s'y positionner. Il est déjà difficile de faire venir des opérateurs dans le centre, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La Commune, tenant compte des décisions juridictionnelles, a donc souhaité préserver un équilibre, à travers le projet de révision allégée n°1 tel qu'arrêté par le Conseil municipal par délibération du 15 mai 2017, entre l'ouverture à l'urbanisation induisant une création de logements, au sein de secteurs non stratégiques en termes de développement et l'encadrement de cette urbanisation par des objectifs de densité, d'intégration paysagère et environnementale, de préservation du patrimoine végétal existant, etc. à travers l'édiction d'OAP.

Commentaires du commissaire enquêteur

Certes le porteur de projet rappelle que le PLU prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare et que cette densité peut être augmentée dans certains secteurs qui d'ailleurs ne sont pas nommés ; cependant pour les deux secteurs objet de la présente révision allégée le mémoire en réponse indique que l'objectif de 20 logements/hectare les densifie par rapport à l'existant. Il me semble que pour adapter les objectifs de densité bâties à chaque secteur il y a lieu de se référer aux prescriptionx du SCoT finalisé (voir DOO Axe 1 et 2 orientation n°3 et 4) où les objectifs moyens de densité par pôle sont mentionnés. Néanmoins il est pris note que le village, éloigné des centralités, ne se prête guère à une densité supérieure à 20 logements/hectare.

+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

3) Apporter des éléments d'informations sur les impacts des projets sur l'activité agricole et les mesures compensatoires individuelles pour y remédier.

Troisièmement, concernant l'impact sur l'activité agricole, la Commune apportera les éléments dont elle a connaissance à la notice de présentation. Ainsi, il peut être indiqué que le cœur du village de La Gibretière est constitué d'un ensemble cohérent de terres enserrées entre les habitations existantes et

la voie communale. Parmi elles, les parcelles cadastrées section BS numéros 5, 6, 7 et 8 situées, au nord de La Gibretière, le long de la route du Bois Fleury, ne sont pas cultivées et appartiennent à des personnes privées non agriculteurs. Les parcelles BS 9 et 11 appartenant à des personnes privées non agriculteurs, représentant 1,1 ha, sont cultivées par l'EARL LES TOUILLERES, en nature de prairie, pour l'entretien et la production de foin. Ces terres n'ont pas été retournées depuis au moins l'année 2000. L'activité de l'EARL LES TOUILLERES est tournée vers les céréales. Elle n'exploite pas ces parcelles, trop petites, à cette fin. Elle a pris plus récemment la parcelle BS 9 pour l'entretenir. Ces parcelles de 1,1 ha représentent une faible part de son exploitation.

La parcelle BS 21 appartient à une personne privée non agriculteur, résidant aux Sables d'Olonne. Elle n'est pas cultivée. Les parcelles BS 12 a et 13 a correspondent aux fonds de jardin des habitations situées respectivement au 133 et au 155 rue de la Sornière. Elles sont à usage de terrain d'agrément. L'atteinte portée aux terres agricoles et à l'activité des exploitations agricoles serait donc minime. Concernant la parcelle CS88, la Commune ne dispose pas d'information sur l'exploitation agricole.

La Commune souligne, enfin, qu'il apparaît compliqué de prévoir des mesures compensatoires individuelles pour les exploitants, dès lors que la Commune ne maîtrise pas le foncier et n'a pas vocation à en devenir propriétaire. Cela ne pourra donc être qu'affaire entre personnes privées.

Commentaires du commissaire enquêteur

Je note que le porteur de projet s'engage à apporter les éléments dont elle a connaissance à la notice de présentation.

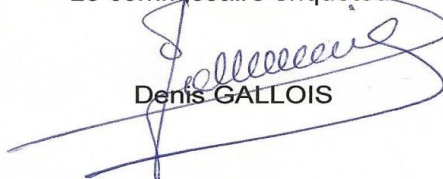
+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

Pour conclure ce rapport j'ajouterai que cette révision allégée n°1 du PLU s'est limitée à la stricte prise en compte de deux jugements du tribunal administratif mais également et il faut le souligner à l'apport important de deux OAP sectorielles qui devront être prescriptives pour contribuer, à la modernisation du PLU.

Cependant et même si ce n'est pas l'objet de cette enquête publique, ce PLU approuvé en 2012 se trouve quelque peu fragilisé notamment parce qu'il ne tient pas compte de l'ensemble des outils du nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation (loi ALUR de 2014, cadre réglementaire du décret de 2015, Schéma Régional de Cohérence Ecologique -SRCE -d'octobre 2015 notamment).
Il y aura lieu, à mon sens, de s'orienter dans les meilleurs délais possibles vers un PLUi d'autant plus que le SCot Sud-Ouest Vendéen devrait, selon mes informations, être approuvé au cours de l'année 2018.

A Montaigu le 10 janvier 2018

Le commissaire enquêteur


Denis GALLOIS

Conformément aux dispositions de l'article R.123-19 du code de l'environnement (version en vigueur au 28 avril 2017) les conclusions motivées sont consignées dans la présentation séparée ci-dessous.

DEPARTEMENT DE LA VENDEE



COMMUNE DE TALMONT SAINT – HILAIRE

La Gibretière Localisation aérienne



La Gibretière Localisation IGN



ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative à la révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme
concernant les secteurs de la Gibretière et des Plantes du Lauzais**

CONCLUSIONS MOTIVEES du commissaire enquêteur

(R.123-19 du code de l'environnement)

*Enquête publique du 13 novembre 2017 au 15 décembre 2017,

*Décision n° E17000220/44 de M. le Président du Tribunal Administratif de NANTES en date du 22 septembre 2017 désignant M. Denis GALLOIS en qualité de commissaire enquêteur,

*Arrêté d'ouverture d'enquête n° SU 05/2017 de Monsieur le Maire de la commune de Talmont Saint-Hilaire en date du 5 octobre 2017.

Destinataire pour action : M. le Maire de la commune de Talmont Saint-Hilaire – 85440.

copie à : M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes -44041.

2ème partie – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A – Rappel du projet

La révision « allégée » n°1 du plan local d'urbanisme de la commune trouve son origine d'une part dans la prise en compte de deux jugements du tribunal administratif de Nantes n°1301270 et 1301273 lus en audience publique le 16 juin 2015 d'autre part dans les délibérations du conseil municipal du 14 décembre 2015 et du 15 mai 2017. Ainsi le projet de révision allégée porte sur les deux points suivants :

1 – modification du zonage du secteur de la Gibretière de NBb en UBb.

Le secteur de la Gibretière, localisé à l'Est de la commune, a été classé en zone Nh au PLU de 2012 dans le cadre de la maîtrise du développement urbain et en adéquation avec les dispositions de la loi littoral. Le tribunal administratif de Nantes décide l'annulation partielle du PLU sur le secteur de la Gibretière pour erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il classe ce secteur en zone Nh et non en zone UBb. (des extraits du jugements figurent au dossier d'enquête publique). Le projet de révision prend en compte le jugement.

2 – modification partielle du zonage de la parcelle CS n°88 secteur des Plantes du Lauzais

La parcelle n°88 est située au Sud-Ouest du centre-ville de Talmont Saint-Hilaire classée en zone N au PLU approuvé en 2012. Le tribunal administratif de Nantes annule le PLU en tant qu'il classe totalement en zone N cette parcelle. Le projet de révision, tenant compte du jugement, propose un zonage permettant la construction sur une partie de la parcelle se trouvant au plus proche des constructions existantes en continuité de l'urbanisation. Le reste de la parcelle reste en zone N.

B – Rappel concernant le déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 et R123-10 du code de l'environnement, l'arrêté municipal n° SU 05/2017 en date du 05 octobre 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique était complet et répondait aux articles ci-dessus

Le commissaire enquêteur a reçu le public à la mairie de la commune les :

- . Lundi 13 novembre 2017 de 9 h à 12 h,
- . Mercredi 22 novembre 2017 de 14h à 18h,
- . Samedi 9 décembre 2017 de 9h à 12 h,
- . Vendredi 15 décembre 2017 de 14h à 17 h.

La procédure de publicité légale a été strictement appliquée ainsi l'avis portant les informations de l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été publiées dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours

Quant à l'affichage (format A2 en caractères visibles de couleur noir sur fond jaune) que j'ai personnellement vérifié, il a été certifié par Le Maire de la commune le 18 décembre 2017 (certificat d'affichage joint en annexe).

C – Rappel de l'analyse sur la révision allégée n°1 du PLU

Réponse du porteur de projet à la question de M. GUIDICI Francis

A la demande de Monsieur GUIDICI souhaitant savoir si la parcelle 12 à La Gibretière est constructible ou si elle le deviendra, la Commune précise que la parcelle 228 BS 12 est située en zone UBb, à vocation principale d'habitat, au projet de PLU arrêté par le Conseil municipal par délibération du 15 mai 2017.

Commentaire du commissaire enquêteur

M. Guidici souhaitait en fait une confirmation du zonage ; il a pu y avoir confusion entre zonage PLU 2012, zonage POS et zonage du projet de révision de révision allégée. Je lui avais fourni les mêmes éléments.

°+°+°+°+°+°+°+

Réponse du porteur de projet à la question de M. et Mme TONG Guy

A la demande de Monsieur et Madame TONG souhaitant installer un carport sur la parcelle 52 à La Gibretière et demandant la nature du règlement applicable lors de l'enquête, la Commune précise que suite à l'annulation contentieuse du zonage Nh, le document d'urbanisme précédent s'applique, c'est-à-dire le plan d'occupation des sols (POS).

La parcelle 228 BS 52 est actuellement située en zone NBb au POS applicable. Tant que le projet de révision allégée n°1 du PLU ne sera pas approuvé par le Conseil municipal et devenu opposable dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, c'est ce règlement qui s'appliquera à cette parcelle. La déclaration préalable déposée par Monsieur et Madame TONG sera donc instruite sur la base du règlement de la zone NBb du POS.

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement la réponse va dans son sens notamment sur la nature du règlement à appliquer à sa situation.

°+°+°+°+°+°+°+

Réponse du porteur de projet à l'interrogation de M. MARTINEAU André

A la demande de Monsieur MARTINEAU souhaitant savoir si la parcelle 9 à La Gibretière est située en zone U et s'il est envisagé d'ouvrir à la circulation automobile l'impasse de La Gibretière jusqu'à la route du Bois Fleury, la Commune précise que la parcelle 228 BS 9 est actuellement située en zone agricole A au PLU et qu'elle est classée en zone UBb au projet de PLU arrêté.

La parcelle est par ailleurs comprise dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant notamment les principes d'accès et de circulation au sein de la future zone constructible. L'OAP de La Gibretière prévoit la mise en place d'un bouclage viaire entre les accès par la rue de la Sornière et par la route du Bois Fleury. Il n'est pas prévu de créer un accès à la future zone à vocation d'habitat par l'impasse de La Gibretière. Les conditions de desserte existante par cette impasse ne sont donc pas modifiées par le projet de révision allégée n°1 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse est précise et devra être portée à la connaissance de M. Martineau.

°+°+°+°+°+°+°+

Réponse du porteur de projet à l'interrogation de M. HILLAIRET, Mme NICHOLAS

A la demande de Monsieur HILLAIRET et de Madame NICHOLAS souhaitant savoir si les parcelles cadastrées section 228 CT numéros 196, 201, 212, 214 et 6 aux Plantes du Lauzais sont constructibles, la Commune précise que ces parcelles ne sont pas concernées par l'objet de la révision allégée n°1 du PLU et que leur situation au PLU demeure inchangée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement j'ai donné la même réponse que le porteur de projet et fait observer que cette interrogation n'entrait pas dans le champ de la présente révision allégée.

Cependant le couple a évoqué la requête formulée par le Préfet de la Vendée et actuellement pendante au TA de Nantes tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté municipal du 9 mars 2017 accordant un permis de construire et leur incompréhension face cette situation. S'agissant d'une procédure toujours en cours je note uniquement qu'au jour d'aujourd'hui le juge des référés rejette la requête du préfet (ordonnance du 16 août 2017).

°+°+°+°+°+°+°+

Réponse du porteur de projet à la question de M. BOURON Joël

A la seconde demande de Monsieur BOURON que la parcelle devienne constructible, la Commune précise que 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

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Talmont Saint-Hilaire (85440)

Enquête publique du 13 novembre 2017 au 15 décembre 2017

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.

Comme le rappelle la délibération du Conseil municipal du 15 mai 2017, ayant arrêté le bilan de la concertation et le projet de révision allégée n°1 du PLU, le classement en zone urbaine, constructible, d'une parcelle située en zone agricole et en extension du village de la Gibretière serait en contradiction avec la politique d'aménagement et les objectifs poursuivis par la révision allégée n°1 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Depuis 2007 M. Bouron a formulé à 7 ou 8 reprises une demande tendant à l'élargissement du chemin communal (2 courriers sont annexés au registre d'enquête publique). Il a dernièrement formulé la même requête sur le registre des observations du public dressant le bilan de la concertation. Par délibération du conseil municipal du 15 mai 2017 une nouvelle réponse lui signifiant que le classement de la parcelle D463 en zone U ne se justifie pas et que son maintien en zone agricole est pertinent. J'observe également que cette parcelle n'entre pas dans le champ de la révision allégée ; par contre l'attention est appelée sur le carrefour entre le chemin communal et la voie communale n°210 de la Sornière qui devra avoir une signalisation adaptée (difficultés de tourner avec certains engins agricoles, manque de visibilité, risque d'accident).

+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

Réponse du porteur de projet à la question de **M. CHERIER Martial**

A la demande de Monsieur CHERIER que la parcelle 4, située à l'angle de la rue des Hautes Mers et du Chemin des Plantes des Lauzais, soit rendue constructible et zonée en U, la Commune précise que la parcelle 228 CT 4, d'une superficie de 4238 m², est actuellement située en espaces remarquables au titre de la loi Littoral, NL 146-6 au PLU, et que cette parcelle n'est pas concernée par l'objet de la révision allégée n°1 du PLU et que sa situation au PLU demeure inchangée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Vu et pris note ; la parcelle n'entre pas dans le champ de la révision.

+°+°+°+°+°+°+°+°

C) Concernant les 3 réserves du représentant de l'Etat conditionnant son accord à l'ouverture à l'urbanisation des zones objet de la présente révision allégée.

Réponse du porteur de projet

La Commune précise tout d'abord qu'elle apportera les modifications mineures, résultant de la prise en compte des avis de l'État, des personnes publiques associées, des observations formulées lors de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, au dossier de projet de révision allégée n°1 en vue de son approbation par le Conseil municipal, après avis de la commission urbanisme.

1) Justifier de la nécessité de définir de nouveaux secteurs pour y construire des logements au regard des réels besoins et dans le contexte d'un ralentissement du TCAM et de la construction sur la commune ces dernières années,

Premièrement, concernant la justification des besoins en logements, la Commune indique que le bureau d'études missionné sur ce dossier travaille actuellement à donner des précisions sur les constructions de logements qui seront intégrées à la notice de présentation du projet de révision allégée n°1 du PLU.

La Commune peut d'ores et déjà préciser que du 1er janvier 2013 au 31 octobre 2017, 304 permis de construire ont été délivrés pour des maisons individuelles affectées à la résidence principale de leur occupant. 19 permis d'aménager un lotissement ont été autorisés, représentant 216 lots et un potentiel de 240 logements, dont 27 logements sociaux. Deux opérations sont en cours dans les zones AU, pour un potentiel de 85 logements.

Le décalage dans les années peut s'expliquer par le ralentissement de la construction au niveau national constaté dans les années 2013-2014, mais également au plan local, par les conséquences de l'application du PLU ayant permis la création de nouvelles opérations et la densification des dents creuses en secteur diffus.

Certes, le rythme de la construction n'est plus celui de la période 1999-2008, mais on constate néanmoins une dynamique de la construction de maisons individuelles sur la commune, favorisée par l'urbanisation des dents creuses mais également par l'ouverture progressive à l'urbanisation des zones AU définies au PLU approuvé en décembre 2012.

La commune suit donc globalement, mais plus lentement que prévu, le cap démographique qu'elle s'est fixé en matière d'accueil de population.

Il s'agit d'encadrer l'urbanisation en dents creuses des deux lieux-dits des Plantes du Lauzais et de La Gibretière. Ces deux secteurs ne peuvent pas être véritablement considérés comme de véritables secteurs de développement de l'urbanisation.

En outre, il apparaît utile de rappeler que la révision allégée porte sur deux secteurs constructibles : la parcelle aux Plantes du Lauzais est en zone UC au POS et la partie urbanisée de la Gibretière est en zone NBb, suite aux annulations des zonages N et Nh par le juge. Il est donc aujourd'hui possible d'y construire au regard des dispositions du POS.

Certaines dents creuses identifiées lors de l'élaboration du PLU ont depuis fait l'objet d'opérations d'habitat, de type lotissement sous forme de déclarations préalables de division ou de permis d'aménager. L'urbanisation de ces dents creuses reste globalement soumise à l'initiative privée. Souvent ces opérations de petites tailles sont de faible qualité paysagère et architecturale (découpage parcellaire en tablette desservi par une voie en impasse). Les zones UBb au PLU font également l'objet de divisions de fond de parcelle, facilitées par le changement de réglementation au PLU (suppression de la surface minimale de terrain constructible) et l'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Même si elles présentent l'avantage de densifier le tissu, on est loin de l'objectif global de 20 logements par hectare affiché au PADD et dans les zones soumises à orientations d'aménagement.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU arrêté propose d'encadrer cette extension de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération, en réalisant une orientation d'aménagement et de programmation fixant des principes de densité, à raison d'un objectif de 20 logements par hectare, mais également d'intégration paysagère et d'exposition solaire, avec lesquels les projets de constructions devront être compatibles.

Commentaires du commissaire enquêteur

Il est pris bonne note que le porteur de projet s'engage d'une part à intégrer dans la notice de présentation de la révision allégée n°1 les éléments en cours d'étude sur les constructions de logements d'autre part à encadrer l'urbanisation en dents creuses des 2 secteurs objet de l'enquête publique. Le volume de construction de logements à mentionné pourra être comparé avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du projet de SCoT Sud-Ouest Vendéen en cours de finalisation.

Les jugements du tribunal de 1^{ère} instance qui, à mon avis, aurait pu faire utilement l'objet d'une procédure d'appel au regard des complexités dans l'application au cas par cas de la loi littoral, ont créés un effet d'aubaine permettant à la commune l'ouverture à la construction de 62 logements supplémentaires (44 à la Gibretière et 18 sur le secteur des Plantes du Lauzais) puisque ces zones étaient classées N ou Nh au PLU de 2012. Dit autrement la commune pouvait satisfaire ses besoins en logements sans rendre constructible ces 2 secteurs.

Cependant la justification du porteur de projet sur l'urbanisation de ces secteurs par comblement en dents creuses et extension en continuité avec l'agglomération me paraît acceptable dans la mesure où les OAP correspondantes seront réellement prescriptives (la densité minimale mentionnée de 20 lg/hect est identique pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération ; cette densité pourrait par exemple être augmentée pour certaines tranches ; détailler la mixité des fonctions et la couture urbaine en prescrivant des formes urbaines moins consommatrices d'espace....).

°+°+°+°+°+°+°+°+°+

2) Augmenter la densité brute globale des opérations au-delà de 20 loqts/ha, et au minimum à 25 loqts/ha, par le biais de réflexions en matière de formes urbaines innovantes.

Réponse du porteur de projet

Deuxièmement, concernant les questions de densité et de formes urbaines, la Commune rappelle que le PLU prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare. Cette densité peut être augmentée dans certains secteurs d'urbanisation future soumises à orientation d'aménagement et de programmation, en fonction de la densité des tissus urbains avoisinants, de la proximité des principaux équipements et de la morphologie urbaine du secteur considéré.

Comme le rappelle la notice de présentation, le lieu-dit de la Gibretière est un espace urbanisé pour partie, occupé essentiellement par des maisons individuelles, des fonds de jardins et des prairies (cf notice page 19 : paysage). Ce village éloigné des centralités, paysager, ceint d'espaces agricoles, tramé par des haies bocagères, ne semble pas se prêter à une densité supérieure à 20 logements par hectare, pas plus qu'à la construction de logements emportant des formes plus denses. Au contraire, afin de respecter le paysage, l'architecture, le patrimoine, l'environnement et le caractère des lieux, il apparaît opportun d'induire et d'encadrer la densité et de respecter le bâti existant. La parcelle CS 88, sise Les Plantes du Lauzais, est située en lisière d'espaces naturels, bordée par la route départementale, dans le prolongement de l'agglomération mais éloignée des centralités. Suite à l'annulation contentieuse, une partie de la parcelle CS88 doit donc être incluse en zone urbaine et le zonage UBb du PLU apparaît comme le plus adapté, car défini comme s'appliquant « aux zones plus éloignées

des centralités et de moindre densité ». Une densité de 20 logements par hectare permet d'y réaliser une opération d'environ 18 logements, un peu plus dense que le tissu voisin.

En prévoyant un objectif de 20 logements à l'hectare sur ces secteurs, la Commune densifie par rapport à l'existant, dans une optique générale de rationalisation de la consommation d'espaces. En y projetant d'y réaliser des OAP, la Commune pose des gardes-fous destinés à encadrer les projets de construction.

Les caractéristiques de ces deux secteurs ne permettent pas la réalisation de formes urbaines de types maisons groupées, logements intermédiaires ou logements collectifs, compte tenu de l'insertion dans l'existant, de l'éloignement des centralités et des principaux équipements, du marché immobilier local et des possibilités pour des bailleurs, notamment sociaux, de s'y positionner. Il est déjà difficile de faire venir des opérateurs dans le centre, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La Commune, tenant compte des décisions juridictionnelles, a donc souhaité préserver un équilibre, à travers le projet de révision allégée n°1 tel qu'arrêté par le Conseil municipal par délibération du 15 mai 2017, entre l'ouverture à l'urbanisation induisant une création de logements, au sein de secteurs non stratégiques en termes de développement et l'encadrement de cette urbanisation par des objectifs de densité, d'intégration paysagère et environnementale, de préservation du patrimoine végétal existant, etc. à travers l'édition d'OAP.

Commentaires du commissaire enquêteur

Certes le porteur de projet rappelle que le PLU prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare et que cette densité peut être augmentée dans certains secteurs qui d'ailleurs ne sont pas nommés ; cependant pour les deux secteurs objet de la présente révision allégée le mémoire en réponse indique que l'objectif de 20 logements/hectare les densifie par rapport à l'existant. Il me semble que pour adapter les objectifs de densité bâties à chaque secteur il y a lieu de se référer aux prescriptions du SCoT finalisé (voir DOO Axe 1 et 2 orientation n°3 et 4) où les objectifs moyens de densité par pôle sont mentionnés.

+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

3) Apporter des éléments d'informations sur les impacts des projets sur l'activité agricole et les mesures compensatoires individuelles pour y remédier.

Troisièmement, concernant l'impact sur l'activité agricole, la Commune apportera les éléments dont elle a connaissance à la notice de présentation. Ainsi, il peut être indiqué que le cœur du village de La Gibretière est constitué d'un ensemble cohérent de terres enserrées entre les habitations existantes et la voie communale. Parmi elles, les parcelles cadastrées section BS numéros 5, 6, 7 et 8 situées, au nord de La Gibretière, le long de la route du Bois Fleury, ne sont pas cultivées et appartiennent à des personnes privées non agriculteurs. Les parcelles BS 9 et 11 appartenant à des personnes privées non agriculteurs, représentant 1,1 ha, sont cultivées par l'EARL LES TOUILLERES, en nature de prairie, pour l'entretien et la production de foin. Ces terres n'ont pas été retournées depuis au moins l'année 2000. L'activité de l'EARL LES TOUILLERES est tournée vers les céréales. Elle n'exploite pas ces parcelles, trop petites, à cette fin. Elle a pris plus récemment la parcelle BS 9 pour l'entretenir. Ces parcelles de 1,1 ha représentent une faible part de son exploitation.

La parcelle BS 21 appartient à une personne privée non agriculteur, résidant aux Sables d'Olonne. Elle n'est pas cultivée. Les parcelles BS 12 a et 13 a correspondent aux fonds de jardin des habitations situées respectivement au 133 et au 155 rue de la Sornière. Elles sont à usage de terrain d'agrément. L'atteinte portée aux terres agricoles et à l'activité des exploitations agricoles serait donc minime.

Concernant la parcelle CS88, la Commune ne dispose pas d'information sur l'exploitation agricole.

La Commune souligne, enfin, qu'il apparaît compliqué de prévoir des mesures compensatoires individuelles pour les exploitants, dès lors que la Commune ne maîtrise pas le foncier et n'a pas vocation à en devenir propriétaire. Cela ne pourra donc être qu'affaire entre personnes privées.

Commentaires du commissaire enquêteur

Je note que le porteur de projet s'engage à apporter les éléments dont elle a connaissance à la notice de présentation.

+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

Pour conclure ce rapport j'ajouterai que cette révision allégée n°1 du PLU s'est limitée à la stricte prise en compte de deux jugements du tribunal administratif mais également et il faut le souligner à l'apport important de deux OAP sectorielles qui devront être prescriptives pour contribuer, à la modernisation du PLU.

Cependant et même si ce n'est pas l'objet de cette enquête publique, ce PLU approuvé en 2012 se trouve quelque peu fragilisé notamment parce qu'il ne tient pas compte de l'ensemble des outils du nouveau

contexte législatif et réglementaire de modernisation (loi ALUR de 2014, cadre réglementaire du décret de 2015, Schéma Régional de Cohérence Ecologique -SRCE -d'octobre 2015 notamment).

Il y aura lieu, à mon sens, de s'orienter dans les meilleurs délais possibles vers un PLUi d'autant plus que le SCoT Sud-Ouest Vendéen devrait, selon mes informations, être approuvé au cours de l'année 2018.

D – Avis motivé sur le secteur de la Gibretière et des Plantes du Lauzais

En conséquence de tout ce qui précède et vu notamment :

- * les dispositions du code de l'urbanisme notamment les champs d'application de la procédure de révision allégée du PLU articles L.153-31 à L.153-35 et que la procédure n'impacte pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- * la dérogation accordée par M. le Préfet de la Vendée prévue par l'article L145-5 du code de l'urbanisme en tant qu'elle ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
- * la réalisation de la concertation préalable pendant l'élaboration du projet prévue au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme,
- * les délibérations du conseil municipal de la commune de Talmont Saint-Hilaire en date du 14 décembre 2015 et du 15 mai 2017 ayant respectivement prescrit la procédure de révision allégée n°1 du PLU et arrêté le bilan de la concertation et le projet de révision allégée n°1,
- * la saisine de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement et que conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme aucun avis de l'autorité environnementale n'a été produit dans le délai de 3 mois ; cet avis est réputé tacite sans observation à compter du 24 août 2017,
- * l'examen du projet de révision par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et son avis favorable sous réserve,
- * l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Vendée avec réserve,
- * l'avis favorable de l'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT,
- * l'avis du centre national de la propriété forestière au titre du code rural,
- * le procès-verbal d'examen conjoint des PPA sur le projet de révision allégée n°1,
- * les deux jugements du tribunal administratif de Nantes n°1301270 et 1301273 lus en audience publique le 16 juin 2015 ayant autorisé de la chose jugée, annulant le zonage de deux secteurs du PLU (secteur de la Gibretière et pour partie la parcelle CS n°88 située au Plantes de Lauzais),
- * la décision-désignation de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes n°E17000220/44 en date du 22 septembre 2017,

- * l'arrêté municipal n°SU 05/2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la révision allégée n°1 en date du 5 octobre 2017,
- * la réunion préparatoire à l'organisation de l'enquête et la visite des lieux in situ respectivement les 16 et 25 octobre 2017,
- * le dossier d'enquête publique et la notice de présentation réalisée par CITADIA Conseil (pages datées de mars 2017),
- * les modalités de publicité et le certificat d'affichage daté du 18 décembre 2017,
- * le registre d'enquête publique mis à la disposition du public sur la période du 13 novembre au 15 décembre 2017,
- * le procès-verbal de synthèse du 19 décembre 2017 et l'entretien le même jour avec M. le Maire de la commune de Talmont Saint-Hilaire,
- * le mémoire en réponse argumenté de la commune daté du 20 décembre 2017.

Et considérant que :

- * l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les textes en vigueur,
- * le projet s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme et la procédure de révision allégée est adaptée au changement de zonages envisagés,
- * les ouvertures à l'urbanisation du secteur de la Gibretière et du secteur des Plantes du Lauzais (partie parcelle CS n°88) initialement zonés Nh et N au PLU approuvé en 2012 résultent de l'application stricte par la commune des jugements considérant que ces zonages sont entachés d'erreur manifeste d'appréciation,
- * si la commune pouvait a priori satisfaire ses besoins en logements sans ces ouvertures, cette sorte d'effet d'aubaine, lié aux décisions de justice, sera encadré par des orientations d'aménagement et programmation (OAP) garantissant la sécurité des accès, une densité adaptée, une insertion paysagère et pour la Gibretière le renforcement de l'identité du désormais Village (au lieu de Hameau),
- * les secteurs concernés par la révision se trouvent en dehors du périmètre du site Natura 2000,
- * les sites objet de la révision ne sont pas concernés directement par un risque d'inondation bien que la commune dispose d'un PPRL approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2016,
- * les constructions prévues sur le site de la parcelle n°88 devront tenir compte et respecter les normes parasismiques en vigueur,
- * sur le plan patrimonial, le secteur de la Gibretière, n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique et ne présente pas de sensibilité archéologique,
- * les critères, indicateurs et modalités de suivi sont pris en compte et libellés page 27 et 58 de la notice de présentation,

- * les plans de zonage après la révision allégée respectivement page 35 de la notice de présentation pour la Gibretière et 65 pour la parcelle CS n°88 des Plantes du Lauzais n'ont fait l'objet d'aucune contestation par le public et les PPA,
- * le projet de révision du PLU peut être considéré comme ayant une incidence limitée sur l'environnement et sur l'impact en matière d'agriculture,
- * le porteur de projet, dans son mémoire en réponse, apporte des réponses claires et précises aux interrogations du public soulevées lors de l'enquête publique. Par ailleurs il s'engage à fournir les justifications des besoins en logements de la commune dans la notice de présentation et lève, a priori, pour partie, la réserve du représentant de l'Etat sur ce point,
- * les deux secteurs objet de la révision étaient constructibles sous conditions avant l'approbation du PLU approuvé en 2012 ; ils l'ont également été à l'issue des jugements de 2015 ; d'ailleurs plusieurs permis de construire ont été accordés entre fin 2015 et 2017 au titre du POS. Sur la Gibretière la révision (par rapport au POS) ne concerne qu'une superficie de 2,2 ha sur les 12 ha du secteur et sur la parcelle CS 88 une superficie de 0,9 hectare.
- * l'objectif de 20 logements à l'hectare ne répond que partiellement à la réserve préfectorale ; cependant la commune augmente néanmoins la densité par rapport à l'existant (par rapport au POS) dans les secteurs concernés et classés par le porteur de projet comme non stratégiques en termes de développement et encadrés à travers l'édiction d'OAP,
- * sur l'impact de l'activité agricole le porteur de projet apportera les éléments dont elle aura connaissance dans la notice de présentation, en faisant ressortir qu'il apparaît compliqué de prévoir des mesures de compensations individuelles dès lors que la commune ne maîtrise pas le foncier,

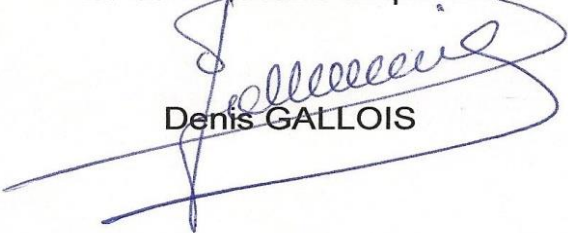
En conséquence j'émetts un avis favorable à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Talmont Saint-Hilaire en tant qu'elle concerne les secteurs de la Gibretière et des Plantes du Lauzais et suivant le zonage arrêté dans la notice de présentation.

Cet avis favorable est assorti de la réserve suivante :

La densité brute des deux secteurs objet de la présente révision allégée devra être conforme à celles définies dans le document d'organisation et d'objectifs (DOO) du SCoT Sud-Ouest Vendéen en cours de finalisation.

A Montaigu le 10 janvier 2018

Le commissaire enquêteur


Denis GALLOIS