

DEL/2018/02/26/11

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

COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

Séance du 26 février 2018

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

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

Etaient absents excusés : Madame Catherine GARANDEAU donne pouvoir à Madame Amélie ELINEAU, Monsieur Pierrick HERBERT donne pouvoir à Monsieur Joël HILLAIRET, Madame Valérie CHARTEAU donne pouvoir à Monsieur Christophe NOEL, Madame Sonia FAVREAU à Béatrice MESTRE-LEFORT, Monsieur Frédéric LESCALLIER donne pouvoir à Monsieur Jacques MOLLE, Madame Valérie DANIEL.

Etaient absents : Madame Aurore NOGRET et Monsieur Christophe VANNIER.

Convocation du 20 février 2018

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 21

Quorum : 15

Suffrages exprimés : 25

Madame Béatrice MESTRE-LEFORT est désignée secrétaire de séance.

11°) URBANISME – Approbation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme au sein des secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais

Etant concernée par le dossier, Madame Catherine NEAULT quitte momentanément la séance.

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que par délibération du 14 décembre 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision allégée n°1 du PLU, en vue de prendre en compte les jugements ayant annulé partiellement le PLU et adapter le zonage et le règlement à la réalité du village de La Gibretière et au contexte urbain de la parcelle CS 88 sise Les Plantes du Lauzais. Le Conseil municipal a également défini les modalités de la concertation.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération du 15 mai 2017, le Conseil Municipal a arrêté le bilan de la concertation et le projet de révision allégée n°1 du PLU.

Le dossier a été soumis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 24 juin 2017, au Syndicat Mixte du SCOT du Sud Ouest Vendéen et au Préfet du Département de la Vendée, en application de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme, à l'Autorité environnementale, en application de l'article L104-6 du même code, ainsi qu'à la Chambre d'agriculture et au Centre régional de la propriété forestière, conformément à l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime.

Le Centre régional de la propriété forestière a indiqué, par courriel du 13 juin 2017, qu'aucun enjeu forestier n'était affecté par ce projet de révision qui n'appelait aucune remarque défavorable de sa part.

La CDPENAF a émis un avis favorable avec réserves. Le Syndicat Mixte du SCOT du Sud Ouest Vendéen a donné un avis favorable au projet de révision allégée. Le Préfet du Département de la Vendée a, par décision du 3 juillet 2017, accordé la dérogation à l'ouverture à l'urbanisation, en l'absence de SCOT applicable, à la condition de la stricte observation de l'intégralité des réserves émises par la CDPENAF et tenant à :

- la justification de la nécessité de définir de nouveaux secteurs pour y construire des logements au regard des besoins réels et dans un contexte de ralentissement du taux de croissance de la population et de la construction sur la commune ;
- l'augmentation de la densité des opérations au minimum à 25 logements par hectare, par le biais de réflexions en matière de formes urbaines innovantes ;
- l'apport d'éléments d'informations sur les impacts des projets sur l'activité agricole et les mesures compensatoires individuelles.

Conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°1 du PLU arrêté a fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, lors de la réunion du 6 juillet 2017, en mairie.

Le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération a émis un avis favorable par délibération du 7 juillet 2017, au titre du SCOT limitrophe.

La Chambre d'Agriculture a, par courrier du 11 juillet 2017, émis un avis favorable sous réserve d'apporter des précisions sur l'activité agricole, les conséquences du projet sur l'agriculture et les mesures compensatoires qui seront mises en œuvre. La chambre d'agriculture précise que le potentiel de logements et la surface globale d'ouverture à l'urbanisation devraient être revus au regard des objectifs et des prévisions inscrits au PLU. La chambre d'agriculture indique également que la densité proposée devrait être augmentée conformément à ce qui est attendu dans un secteur littoral.

La Mission régionale d'autorité environnementale a fait part de son avis réputé tacite sans observation au 24 août 2017.

Une enquête publique portant sur la révision allégée n°1 du PLU dans les secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais a été prescrite par arrêté municipal du 5 octobre 2017.

La publicité de l'avis d'enquête publique a été faite par voie de presse, par affichage et sur le site internet de la commune. Le dossier d'enquête publique a été déposé en mairie pendant toute la durée de l'enquête et était également consultable sur un poste informatique en mairie ainsi que sur le site internet de la commune.

L'enquête publique a eu lieu du 13 novembre au 15 décembre 2017 inclus. Le Commissaire enquêteur a tenu quatre permanences. Six observations ont été portées au registre.

Le Commissaire enquêteur a transmis son procès verbal de synthèse le 19 décembre 2017. Des éléments ont été portés à son attention dans un mémoire en réponse.

Ainsi, Monsieur le Commissaire enquêteur a sollicité des réponses aux interrogations du public soulevées lors de l'enquête. Il s'est également interrogé sur les conditions posées par le Préfet de la Vendée à la dérogation à l'ouverture à l'urbanisation. La Commune a apporté des précisions dans le mémoire en réponse.

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

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 a précisé que suite à l'annulation contentieuse du zonage Nh, le document d'urbanisme précédent s'appliquait, c'est-à-dire le plan d'occupation des sols (POS), la parcelle 228 BS 52 étant située en zone NBb au POS applicable.

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

La parcelle est par ailleurs comprise dans une orientation d'aménagement et de programmation 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.

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 étaient constructibles, la Commune a précisé que ces parcelles n'étaient pas concernées par l'objet de la révision allégée n°1 du PLU et que leur situation au PLU demeurerait inchangée.

A la demande de Monsieur BOURON d'élargir le chemin communal menant de la parcelle D463 à la voie communale de la Sornière, la Commune a précisé que ce n'était pas l'objet de la présente adaptation du PLU mais qu'elle avait déjà répondu que le chemin était d'une largeur suffisante pour le passage des engins agricoles et qu'un élargissement n'était pas prévu.

A la seconde demande de Monsieur BOURON que la parcelle devienne constructible, la Commune a précisé que la parcelle D 463 était 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.

A la demande de Monsieur CHERIER que la parcelle 228 CT 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 a précisé que la parcelle, d'une superficie de 4238 m², était située en espaces remarquables au titre de la loi Littoral, NL 146-6 au PLU, et que cette parcelle n'était pas concernée par l'objet de la révision allégée n°1 du PLU et que sa situation au PLU demeurerait inchangée.

Le Commissaire enquêteur a communiqué son rapport et ses conclusions en date du 10 janvier 2018. Son avis est favorable avec comme réserve que "la densité brute des deux secteurs objet de la présente révision allégée (soit) conforme à celles définies dans le document d'organisation et d'objectifs (DOO) du SCoT Sud-Ouest Vendéen en cours de finalisation." Ce rapport est tenu à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune pendant une durée d'un an.

A la date du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur, le projet du SCOT prévoit une densité moyenne de 25 logements par hectare sur Talmont. Pour les secteurs du Rosais, de la Guittière et du Moulin des Landes, la densité minimale serait de 15 logements par hectare.

Afin de répondre aux conditions posées par le Préfet de la Vendée à l'ouverture à l'urbanisation, il apparaît opportun de :

- Compléter la notice de présentation dans la partie portant sur l'évaluation des besoins en logements, en précisant qu'il s'agit pour la commune de répondre à l'enjeu de permettre le renouvellement générationnel de sa population, d'inciter l'installation de jeunes ménages, de maintenir la capacité des équipements de son territoire et le dynamisme local par un apport de population, en renforçant l'offre de logements.
- Porter la densité minimale des opérations à 25 logements par hectare, en variant les formes urbaines et en veillant particulièrement à l'intégration des constructions à l'environnement et au paysage du secteur de La Gibretière.
- Compléter la notice de présentation, dans les développements concernant l'état initial de l'environnement et l'occupation de l'espace, par des éléments d'informations sur les impacts du projet sur l'activité agricole.

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-21 et suivants, L153-34,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Talmont-Saint-Hilaire, approuvé le 13 décembre 2012,

Vu la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal du 15 mai 2017 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de révision allégée n°1 du PLU,

Vu l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers réunie le 24 juin 2017,

Vu la décision, en date du 3 juillet 2017, du Préfet du Département de la Vendée accordant la dérogation à l'ouverture à l'urbanisation avec réserves,

Vu la délibération, en date du 4 juillet 2017, du bureau syndical du Syndicat Mixte du SCOT du Sud Ouest Vendéen,

Vu le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées du 6 juillet 2017,

Vu l'avis, en date du 13 juin 2017, du Centre régional de la propriété forestière,

Vu l'avis favorable avec réserves, en date du 11 juillet 2017, de la chambre d'agriculture,

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale réputé tacite sans observation au 24 août 2017,

Vu la décision, en date du 22 septembre 2017, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Denis GALLOIS en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté municipal n°05/2017, en date du 5 octobre 2017, prescrivant l'enquête publique portant sur la révision allégée n°1 du PLU au sein des secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais,

Vu le procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur communiqué à la Commune de Talmont-Saint-Hilaire le 19 décembre 2017,

Vu les réponses apportées par la Commune le 20 décembre 2017 aux observations formulées et aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son procès verbal de synthèse,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 10 janvier 2018,

Vu le dossier de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme,

Considérant que suite aux annulations juridictionnelles sur les secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais de nouvelles dispositions doivent être élaborées,

Considérant qu'il convient d'adapter le zonage aux caractéristiques de ces secteurs en les inscrivant en zone UBb, correspondant au PLU à un secteur « plus éloigné des centralités et de moindre densité »,

Considérant que la création de logements dans ces secteurs, induite par l'ouverture à l'urbanisation, contribuera à maintenir l'attractivité communale et d'atteindre les objectifs de production de logements fixés au projet de SCOT et au PADD du PLU,

Considérant qu'une orientation d'aménagement et de programmation sur chacun de ces deux secteurs permet de garantir une densité minimale et une variété des formes urbaines, tout en veillant à l'insertion paysagère des futures constructions et à la sécurité des accès,

Considérant que, globalement, l'impact porté aux activités agricoles sur ces secteurs sera minime,

Considérant que les conditions fixées à l'ouverture à l'urbanisation par le Préfet de la Vendée sont remplies,

Considérant que les modifications mineurs apportées au projet de révision allégée n°1 arrêté par délibération du Conseil municipal du 15 mai 2017, résultent de la prise en compte des avis de l'Etat, des personnes publiques associées et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que le projet de révision allégée du PLU au sein des secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais présente clairement un intérêt général,

Considérant que les modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant que le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme au sein des secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais, tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 18 janvier 2018,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

DECIDE

1°) d'approuver la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme au sein des secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais, telle qu'annexée à la présente délibération.

2°) que conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie, durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département, et d'une insertion dans le recueil des actes administratifs de la commune.

3°) que le dossier de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme au sein des secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais, est tenu à la disposition du public à la Mairie de Talmont Saint Hilaire et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

4°) que la présente délibération et les dispositions résultant de la révision allégée du plan local d'urbanisme ne seront exécutoires que :

1. dans un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet de Département de la Vendée, si celui-ci n'a notifié aucune observation à apporter aux nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces observations,
2. après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (affichage en Mairie durant un mois, insertion dans le recueil des actes administratifs de la commune et mention dans un journal diffusé dans le département).

Pour extrait conforme au registre,
A Talmont-Saint-Hilaire, le 27 février 2018
Le Maire, Maxence de RUGY

