

Commune de Talmont Saint-Hilaire
Département de la Vendée (85)

Procédure de révision allégée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	17/12/2007	31/01/2012	13/12/2012
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU	14/12/2015		03/04/2017
Modification n°1	14/12/2015		17/07/2017
Révision Allégée n°1	14/12/2015	15/05/2017	26/02/2018
Révision allégée n°2	21/06/2016	30/01/2017	30/10/2017

Vu pour être annexé à la délibération en date du 26/02/2018,

M. Maxence de Rugy, Maire

0. OBJET DE LA REVISION ALLEE 3

1. CHANGEMENT DE ZONAGE DU SECTEUR DE LA GIBRETIERE..... 11

<u>1.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS</u>	12
<u>1.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES</u>	24
<u>1.3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	27
<u>1.4. EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	36
<u>1.5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI</u>	38
<u>1.6. PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT ENVIRONNEMENTAL</u>	39
<u>1.7. RESUME NON TECHNIQUE</u>	40
<u>1.8. PIECES DU PLU MODIFIEES</u>	45

2. CHANGEMENT DE ZONAGE DE LA PARCELLE CS N°88 49

<u>2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS</u>	50
<u>2.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES</u>	54
<u>2.3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	57
<u>2.4. EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	65
<u>2.5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI</u>	68
<u>2.6. PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT ENVIRONNEMENTAL</u>	69
<u>2.7. RESUME NON TECHNIQUE</u>	70
<u>2.8. PIECES DU PLU MODIFIEES</u>	75

0. Objet de la révision allégée

La présente révision allégée porte sur la mise à jour du PLU de Talmont Saint Hilaire suite à deux annulations partielles prononcées par le tribunal administratif.

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

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de construction que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée du PLU lors de sa séance du 14 décembre 2015.

Ce présent projet d'adaptation du document porte sur :

► **La modification du zonage à la Gibretière, de NBb vers UBb.**

Le secteur de la Gibretière, localisé à l'Est de la commune de Talmont-Saint-Hilaire, a été classé en 2012, lors de l'élaboration du PLU, en zone Nh, au regard de son identification en tant que hameau et de la volonté de limiter le développement de ceux-ci, en adéquation avec les dispositions de la loi littoral (seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes étaient autorisées, dans des conditions limitées, au sein du règlement de la zone Nh). En mai 2015, le Tribunal Administratif de Nantes a procédé à une annulation partielle du PLU approuvé en 2012 (jugement n° 1301273), sur le secteur de la Gibretière « pour **erreur manifeste d'appréciation** » quant au classement de ce secteur en Nh et non en UBb.

- le classement en zone Nh du hameau de La Gibretière est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, puisque l'existence même d'un regroupement d'une quarantaine d'habitations regroupée autour de rues est antinomique avec le caractère naturel d'un secteur tel que celui de La Gibretière ; un classement en zone UBb ou UC eût été mieux adapté ; le commissaire enquêteur a d'ailleurs estimé qu'il convenait de reconsidérer le classement de ce hameau ;

Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Nantes du 12 mai 2015 :

22. Considérant qu'il ressort toutefois du rapport de présentation et des documents cartographiques et photographiques, que si la parcelle en cause appartenant aux requérants présente un aspect naturel et jouxte un espace naturel et agricole dont l'intérêt paysager et environnemental n'est pas contesté, elle se situe également dans l'enveloppe urbaine bâtie d'un ensemble de plus de quarante habitations, implantées le long de voies de circulation, qui ne peut d'ailleurs être regardé comme un hameau au sens de la définition donnée par le projet d'aménagement et de développement durable, qui concerne des petits groupes d'une quinzaine d'habitations tels que ceux du Sorin, du Brandais ou du Poteau mais comme un village comparable à ceux du Moulin des Landes ou de La Guittière ; qu'il s'ensuit qu'au regard des caractéristiques et de l'importance de cet ensemble urbanisé regroupant plus de quarante habitations et supportant déjà des constructions ou aménagements, que le classement du secteur de La Gibretière en zone Nh, qui a d'ailleurs été remis en question par le commissaire enquêteur révèle une incohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, tendant au comblement des « dents creuses » dans les hameaux et villages et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; que, pour les mêmes motifs, le classement de la parcelle BS n° 37 en zone N et Nh est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

Le juge a donc considéré que le secteur de la Gibretière ne répondait pas aux critères de définition d'un hameau au sens de la loi littoral (nombre d'habitations, densité...) et qu'un zonage naturel Nh n'était pas un zonage approprié.

En application du principe de retour au document d'urbanisme antérieur, le Plan d'Occupation des Sols en l'occurrence, cette annulation partielle du PLU de Talmont-Saint-Hilaire implique **le classement en zone NBb pour l'ensemble du secteur de la Gibretière.**

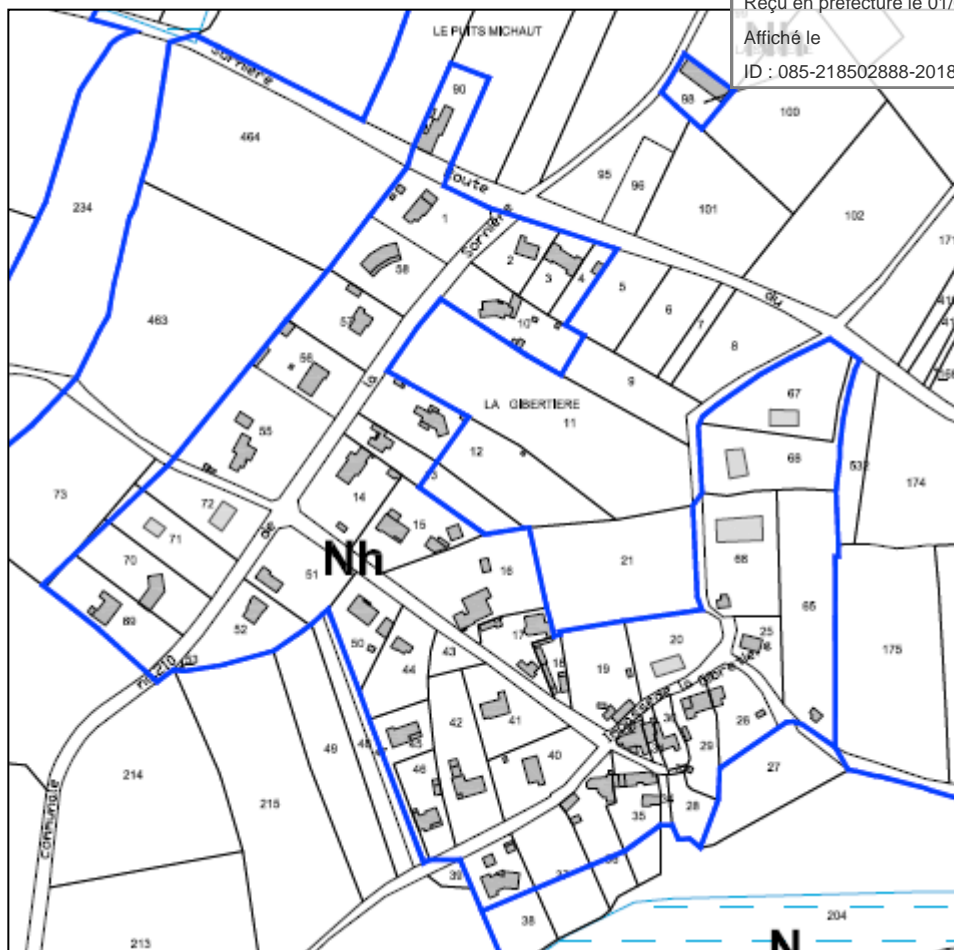
Au POS, les zones NB étaient caractérisées comme suit :

CARACTERE DE LA ZONE

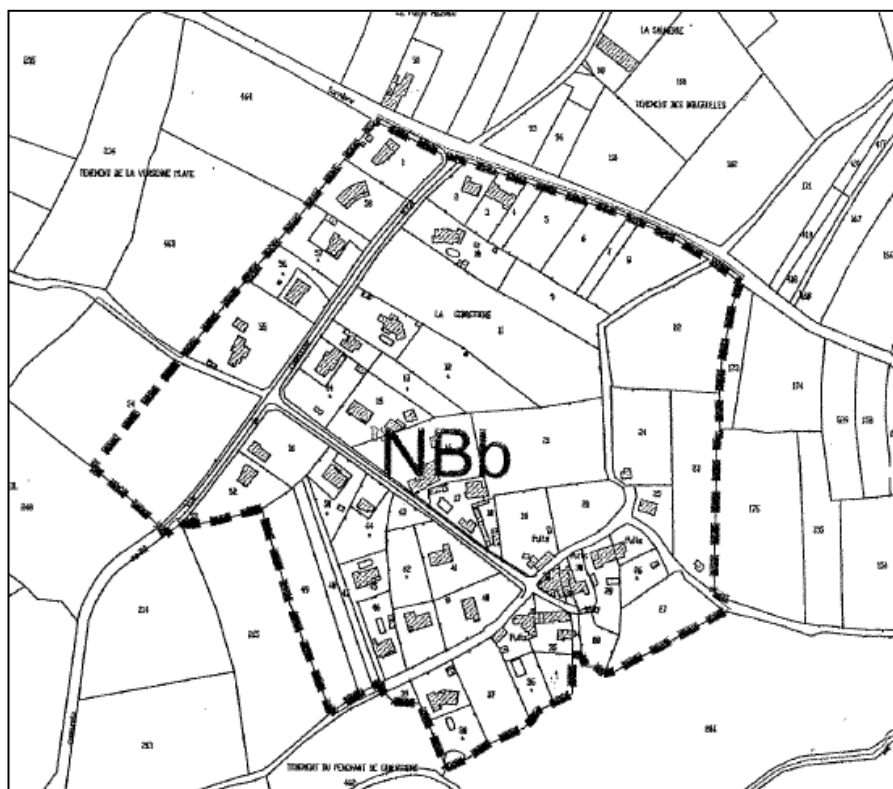
Il s'agit d'une zone naturelle non équipées sur laquelle, sous certaines conditions, peut être admise une urbanisation en appui sur les villages existants.

La zone NB comprend deux secteurs :

- o Le secteur NBa, où l'assainissement est prévu à moyen terme,
- o Le secteur NBb, à l'assainissement n'est pas prévu.



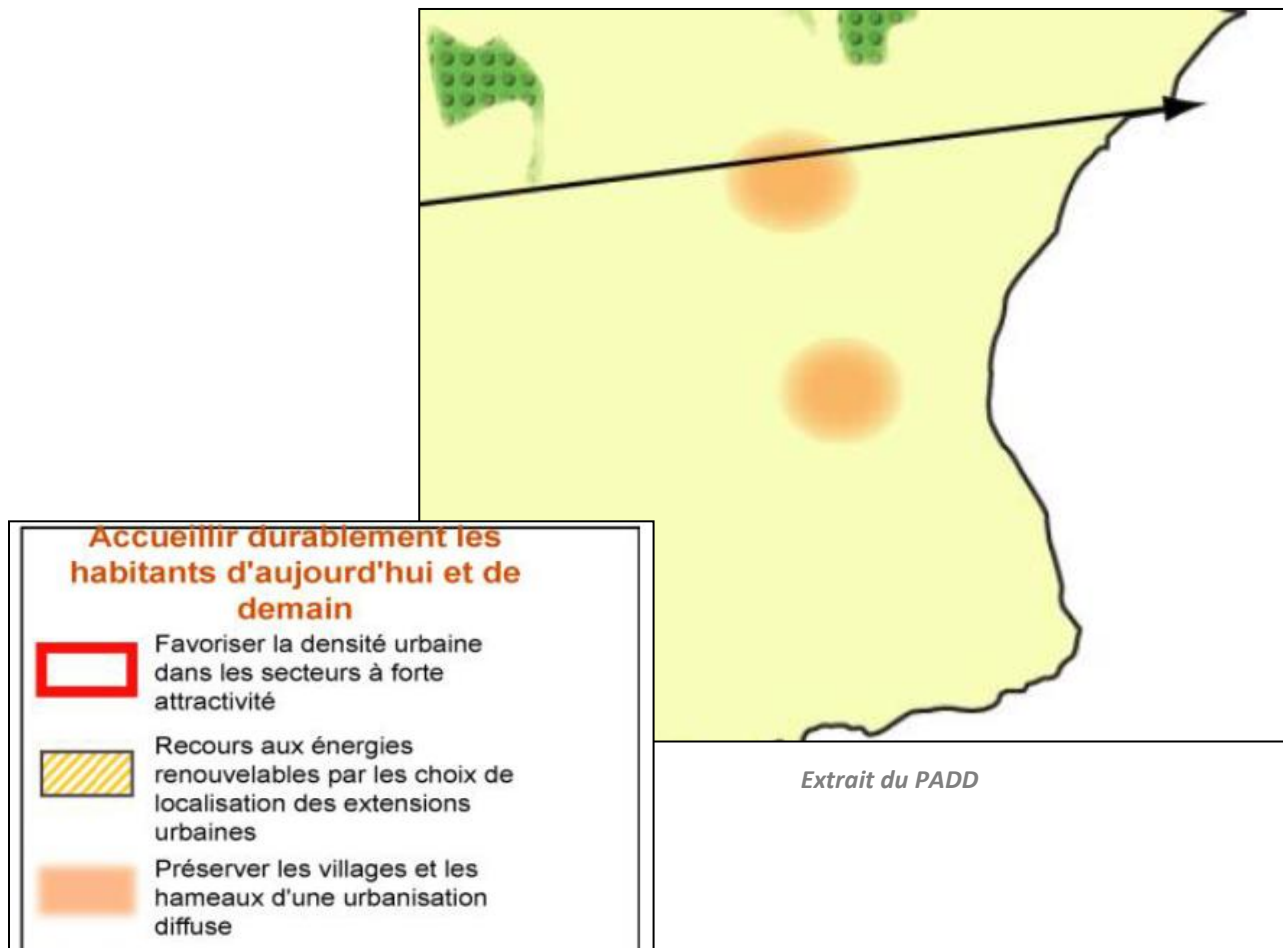
Extrait du plan de zonage du PLU de 2012



Extrait du plan de zonage du POS

La présente révision allégée a ainsi pour objet le **rétablissement d'un zonage adapté** au regard du jugement prononcé par le Tribunal Administratif et cohérent au regard du classement des secteurs considérés comme équivalents sur le territoire communal. A ce titre, le rétablissement d'un zonage constructible apparaît nécessaire, de même que l'ajustement des limites du villages à la réalité de l'occupation des terrains.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme et donc dans la procédure dite de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de cette modification de zonage.



Toutefois, la modification de zonage envisagée induit le basculement de parcelles incluses au sein d'un zonage NBb (zonage naturel hérité de l'annulation partielle du PLU) et d'un zonage A (800 m² attenants au zonage NBb) vers un zonage U. La réduction de la zone NBb (naturelle constructible) et de la zone A du PLU constitue donc un des cas décrits à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, nécessitant donc la mise en œuvre d'une procédure de révision dite allégée.

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une **zone naturelle et forestière** ;
3° Soit de 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. »

Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« 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'État, 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 commune ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à l'examen conjoint. »

Par ailleurs, ce présent projet d'adaptation du document porte également sur :

► **La régularisation et l'harmonisation du zonage de la parcelle CS n°88 suite à l'annulation partielle du PLU.**

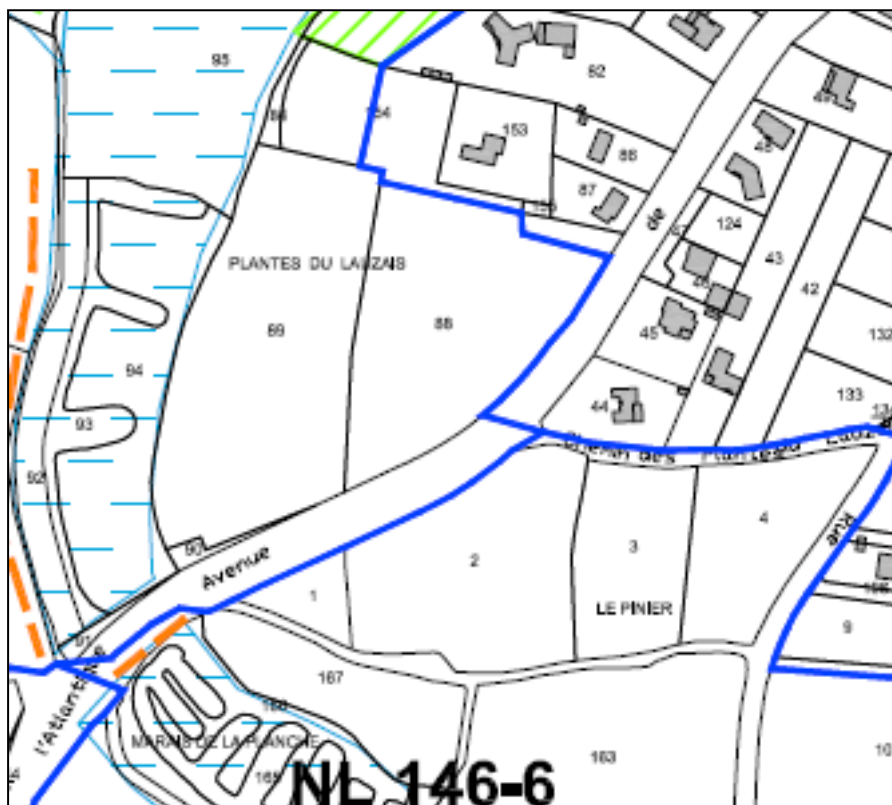
La parcelle CS n°88, localisée au Sud-Ouest de la commune de Talmont-Saint-Hilaire, a été classée en 2012, lors de l'élaboration du PLU, en zone N. Mais en mai 2015 le Tribunal Administratif de Nantes a procédé à une annulation partielle (n° de jugement 1301270) du PLU approuvé en 2012, sur la parcelle CS n°88 « **pour erreur manifeste d'appréciation** » sur le classement en zone N de la totalité de la parcelle et non en Ubb pour une partie de celle-ci. Le POS classait la totalité de la parcelle CS n°88 est zone Uc. Le PLU de 2012 classait cette parcelle en zone N. La présente révision alléguée vise à classer la partie Nord de la parcelle en zone Ubb et la partie Sud en zone N compte tenu de sa proximité avec une zone naturelle.

Au PLU, la zone Ubb est une zone à vocation principale d'habitat, éloignée des centralités et de moindre densité que les autres zones Ub.

Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Nantes du 12 mai 2015 :

- le classement en zone N de la parcelle cadastrée section CS n° 88 est entaché d'une **erreur manifeste d'appréciation** au regard de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme ;

Cette annulation partielle du PLU de Talmont-Saint-Hilaire, ramène pour ce secteur à l'ancienne version du document d'urbanisme, et donc au Plan d'Occupation du Sol (POS). Dans ce document, la parcelle CS n°88 était classée en Uc.



Extrait du plan de zonage du PLU



Extrait du plan de zonage du POS

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme et donc dans la procédure dite de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de cette modification de zonage. En revanche, cette régularisation entraîne la réduction de la zone naturelle définie lors de l'élaboration du PLU.



Extrait du PADD

Préserver et valoriser les richesses naturelles et l'identité Talmondaise

-  Protéger les espaces naturels remarquables
-  Préserver les coupures et coulées vertes
-  Connecter les corridors écologiques entre eux
-  Pérenniser les boisements existants

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une **zone naturelle et forestière** ;
- 3° Soit de 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. »

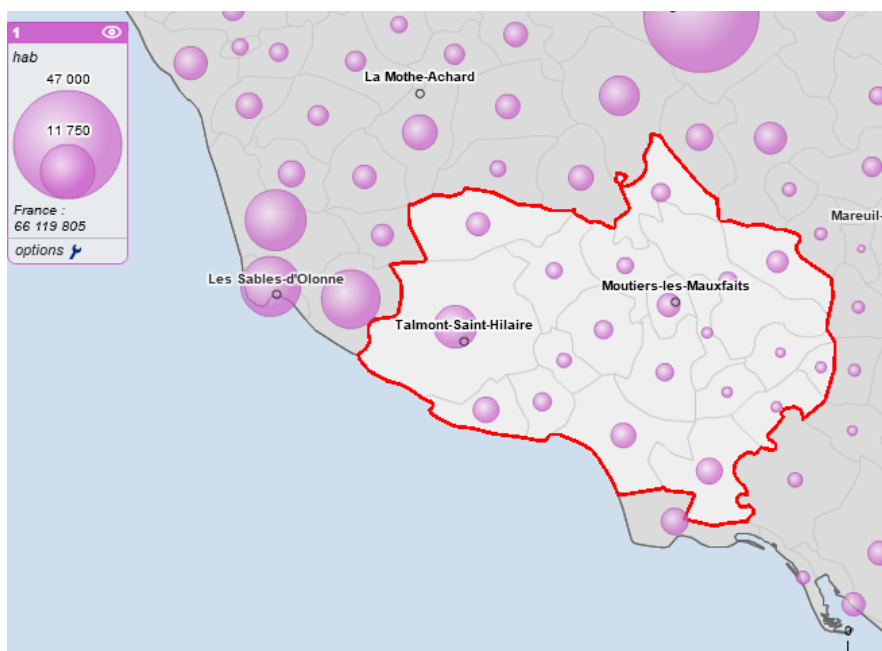
Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

- « 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'État, 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 commune ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à l'examen conjoint. »

Evaluation des besoins en logements

Les modifications de zonage induites par les jugements du Tribunal Administratif mentionnés supra impliquent la création de nouveaux logements, non programmés au PLU initial, il apparaît important de justifier les motivations de la commune pour permettre la production de nouvelles opérations à vocation habitat sur les secteurs de la Gibretière et des Plantes du Lauzais.

La commune de Talmont-Saint-Hilaire est définie comme le **pôle urbain principal** au sein du projet de SCoT Vendée Cœur Océan. Dans le projet de SCoT, « les pôles urbains, secondaires et littoraux ont pour vocation de **maintenir leur rôle de « locomotive » du développement...**le projet de SCoT Vendée Cœur Océan prévoit **des objectifs différenciés plus ambitieux pour ces pôles en termes d'accueil de population, de formes urbaines, de densité, de mixité sociale, etc.** ».



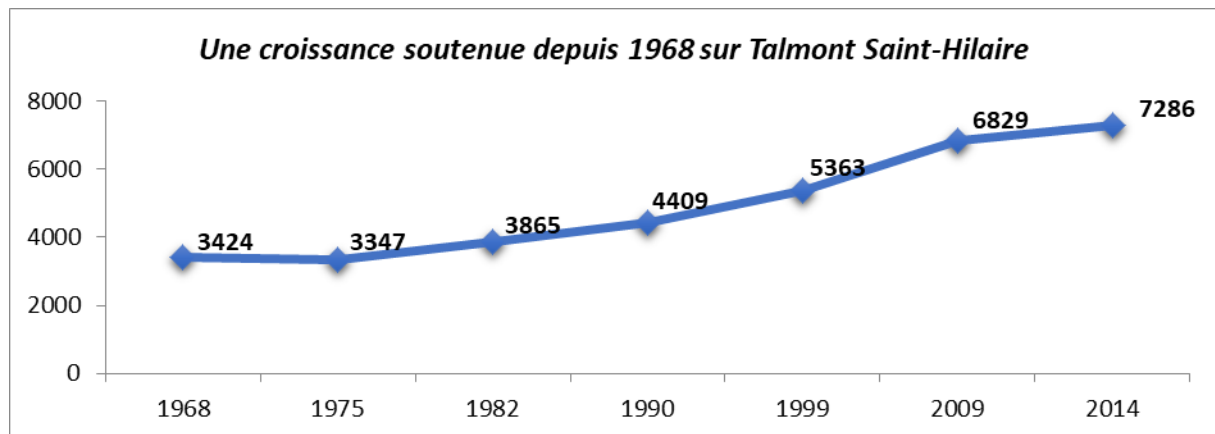
Poids démographique de Talmont Saint Hilaire à l'échelle de la CC Vendée Grand Littoral

❖ Une croissance démographique ralentie, uniquement portée par des apports de populations extérieures

La commune de Talmont-Saint-Hilaire, bénéficie d'une **localisation privilégiée**, à la fois proche de pôles urbains importants et dynamiques (La Roche sur Yon, Les Sables d'Olonne...) et du littoral et bénéficie d'un niveau de services et d'aménités urbaines élevé expliquant l'attractivité du territoire. Forte de ces avantages, la commune bénéficie d'une croissance démographique soutenue, affichant des **taux de croissance autour de 2% depuis les années 1980**.

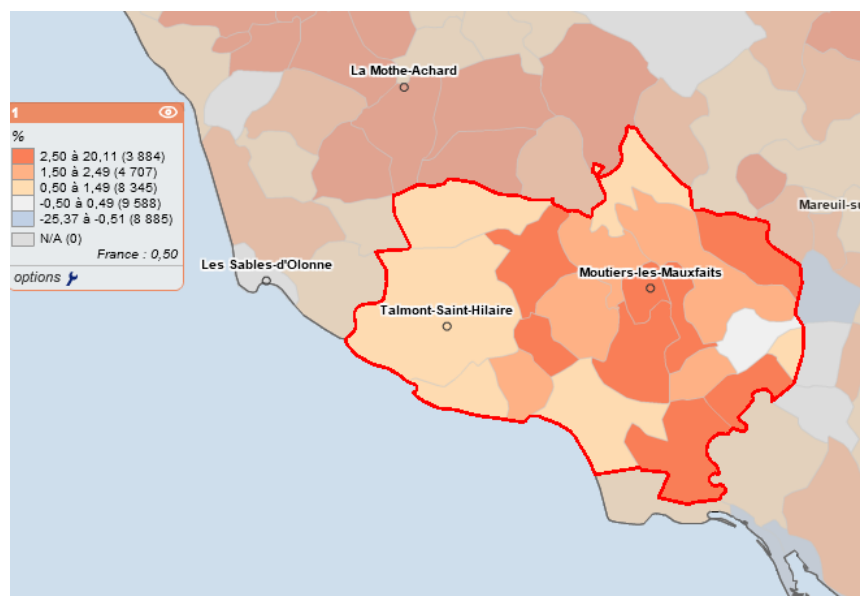
A titre d'exemple, la démographie municipale est passée de 4 409 habitants en 1990 à 6 829 habitants en 2009, soit + 2 400 habitants en 19 ans et un **Taux de Croissance Annuel Moyen de l'ordre de 2,3% (1990- 2009)**.

Sur la période la plus récente (2009-2015), cette dynamique a tendance à s'éroder, puisque le TCAM observé se situe à **1,2% / an (2009-2015)**, soit une division du rythme d'évolution démographique par 2 entre les deux périodes observées.



Si cette analyse doit être nuancée en raison de son expression en taux (et non en valeur absolue) forcément moins impressionnante sur des valeurs démographiques élevées, elle n'en est pas moins révélatrice du déficit d'attractivité (partiel) que connaît aujourd'hui la Ville de Talmont Saint Hilaire. La carte ci-dessous illustre le phénomène global de dynamique rétro-littorale à l'œuvre sur le territoire vendéen sur la période 2009-2014. En lien avec les projections de développement globales envisagées à échéance 2040 pour l'Ouest de la France et plus spécifiquement pour la Vendée, l'ensemble du territoire intercommunal connaît une dynamique démographique favorable sur la période. C'est davantage la question de la cohérence de ces développements, de leurs impacts et de la solidarité territoriale qui est ici questionnée.

Ces tendances sont amenées à se poursuivre comme le démontre l'étude de l'Insee, Vendée 2040, qui établit « qu'en 2040 la Vendée pourrait compter 240 000 habitants supplémentaires pour atteindre 840 000 habitants » soit « la 9^{ème} plus forte progression des départements français, qui serait porté quasiment exclusivement par les migrations. »

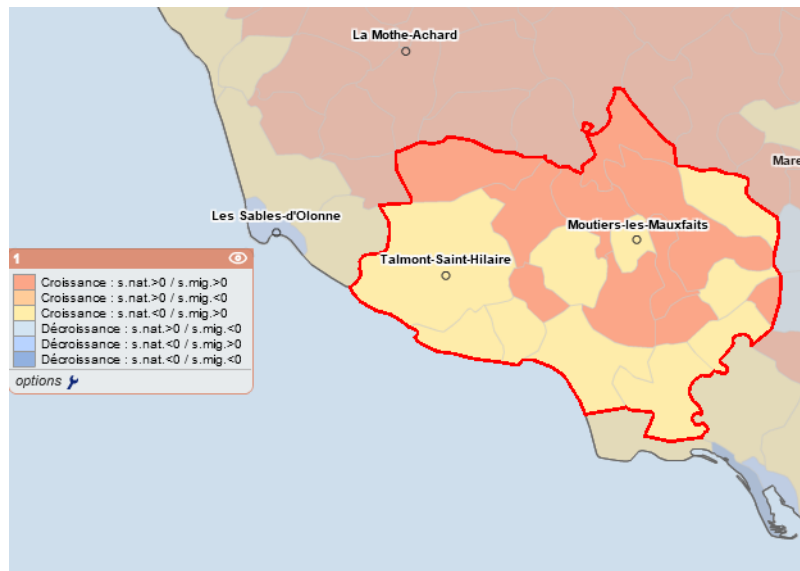


TCAM 2009-2014 à l'échelle de la CC Vendée Grand Littoral

En effet, car si Talmont-Saint-Hilaire connaît une croissance démographique somme toute acceptable, ce sont davantage les causes de cette croissance qui interrogent. La carte page suivante illustre le fait que les communes littorales du territoire intercommunal, dont Talmont-Saint-Hilaire, sont aujourd'hui confrontées à

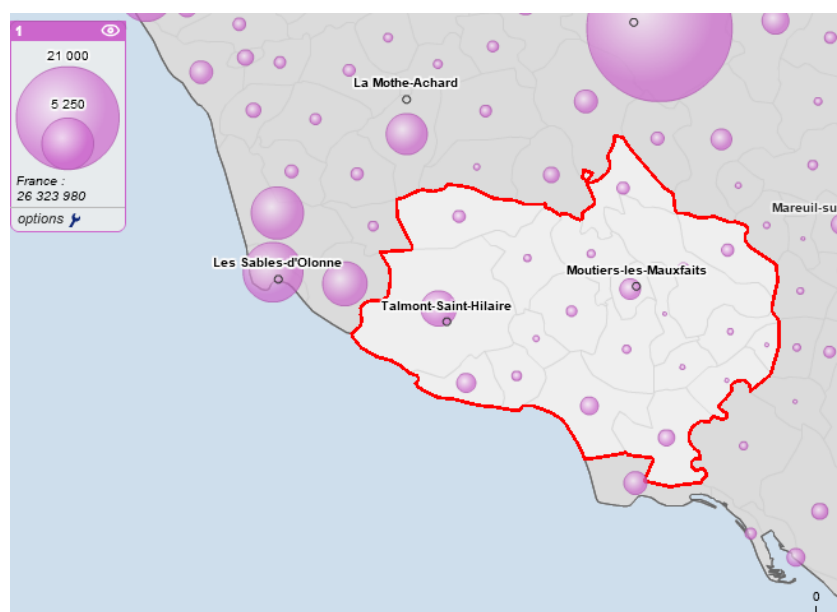
un phénomène de solde migratoire largement positif et un solde naturel négatif. Ainsi, malgré un positionnement idéal et un tissu économique fort, l'attractivité communale se concentre sur des ménages âgés, contribuant au vieillissement de la population (cf. infra) et empêchant le maintien de jeunes sur le territoire pour la réalisation d'un parcours résidentiel complet.

Ces phénomènes, non isolés ni nouveaux sur le littoral, contribuent à l'exclusion de toute une frange de population de certains territoires (primo-accédants, ménages aux revenus modestes...).

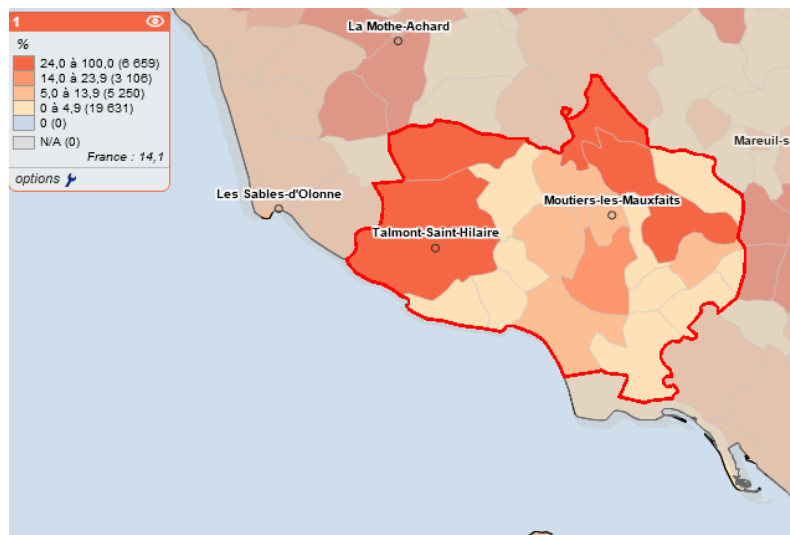


Analyse croisée des soldes naturel et migratoire à l'échelle de la CC Vendée Grand Littoral

En effet, Talmont-Saint-Hilaire présente la particularité de disposer d'un territoire vaste et non uniquement tourné vers le littoral et l'économie touristique. Une économie industrielle et artisanale forte y vit toute l'année, nécessitant une réponse adaptée en matière de logements, non uniquement tournée vers la promotion touristique et la résidence secondaire.



Nombre d'emplois par commune en 2014 (source Insee)



Part de l'emploi industriel dans l'emploi total communal

❖ Un vieillissement constaté de la population communale, et amené à se poursuivre

Parallèlement à l'augmentation de la population, le phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages est constaté sur la commune selon une dynamique relativement forte. Ainsi en 2012, pour 100 ménages, 27 sont des personnes seules, 42 sont des couples avec enfants, 23 sont des couples avec enfants, et 4 sont des familles monoparentales avec enfant. Le phénomène global de desserrement des ménages est lié notamment aux phénomènes de décohabitation, de séparation **mais surtout au phénomène de vieillissement de la population.**

Entre 2006 et 2011, la population de Talmont-Saint-Hilaire a augmenté, la taille moyenne des ménages a diminué.

Selon l'analyse des besoins sociaux réalisée par la Ville, assistée du cabinet Compas en Avril 2015, le prolongement de ces tendances d'évolution du peuplement des logements et des évolutions du parc de logements observées entre 2006 et 2011 devrait se poursuivre dans les années à venir (cf. extrait de la pyramide des âges projetée ci-dessous). La part des plus de 60 ans est amenée à se renforcer significativement tandis que la part des moins de 20 ans restera au mieux stable ou diminuera légèrement.

Ce constat correspond à un roulement générationnel, les jeunes ménages s'étant installés sur la commune pour y fonder une famille dans les années 80-90 ont maintenant plus de 50 ans. S'ils restent vivre sur le territoire, leurs enfants, eux quittent la commune en faveur de territoires plus urbains d'une part selon des phénomènes nationaux connus et où le foncier et l'immobilier sont davantage accessibles (rétro-littoral notamment). La commune de Talmont-Saint-Hilaire assiste donc à une fuite des moins de 30 ans, qui s'installent sur des communes retro-littorales. Ceci aboutit à un phénomène de vieillissement progressif de la population sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire pour un renouvellement générationnel en rétro-littoral toujours plus éloigné des lieux de vie, de travail et de consommation.

L'enjeu pour la commune consiste donc à permettre le renouvellement générationnel de sa population et pour ce faire, inciter à l'installation de jeunes ménages. Ce renouvellement générationnel est également nécessaire au regard de la capacité des équipements du territoire. **Les équipements sportifs, éducatifs, culturels et l'offre de commerces et services sur la commune sont de qualité, leur pérennité dépend de l'évolution démographique mais également de l'évolution de la structure de la population.** L'accueil de nouveaux habitants est nécessaire au maintien de la qualité de vie et du dynamisme de la vie locale.

La volonté de relance d'attractivité de la commune et notamment, vis-à-vis de jeunes ménages et à la faveur d'une diversité des profils accueillis doit se traduire de manière effective, elle passe par un niveau de services, d'équipements et de logements adaptés. La commune de Talmont-Saint-Hilaire entend se donner les moyens d'atteindre cet objectif. Elle souhaite **renforcer son offre en logements afin de répondre au mieux aux besoins primaires du parcours résidentiel.**

❖ **Une volonté d'accompagner la croissance du territoire**

• **Des enjeux partagés par les orientations du projet de SCoT Vendée Cœur Océan**

Le projet de SCoT Vendée Cœur Océan, dont le projet est en cours de finalisation, fixe comme objectif principal de « **Structurer le développement au sein d'espaces de projet cohérents, tout en renforçant l'armature territoriale** », et pose comme principe fondamental de « **consolider le pôle urbain de Talmont-Saint-Hilaire** ».

Ainsi, le projet de SCoT Vendée Cœur Océan ambitionne notamment de :

- **Favoriser la mixité fonctionnelle des centres-bourgs/centres villes** c'est-à-dire de disposer au sein d'un espace central de l'ensemble des fonctions utiles à la vie quotidienne : logements, activités, commerces, etc. afin de rationaliser les déplacements.
- **Réunir les conditions propices à la pratique de la marche et du vélo notamment en poursuivant le développement du réseau de voies dédiées à ces usages.** Il s'agit de penser les futurs aménagements ou la réfection de certaines voiries au regard d'enjeux tels que la sécurisation des traversées de bourg, le développement des espaces publics partagés, etc.

Une densité minimale de 25 logements par hectare devra être respectée par opération sur le pôle urbain central, en dehors des secteurs de villages où celle-ci est fixée à 15 logements / hectare. En conséquence, le projet de SCoT affiche pour objectif de **développer des formes urbaines variées.**

Au-delà des seules mesures quantitatives en matière de limitation de la consommation d'espace, le projet de SCoT Vendée Cœur Océan invite les communes à engager une **réflexion et une mise en œuvre de projets urbains de qualité**. En effet, de cette qualité de l'aménagement dépend l'attractivité résidentielle du territoire, l'acceptabilité sociale de la densité ou encore la valorisation des qualités paysagères et environnementales du territoire.

• **Des objectifs inscrits dans le PLU**

Le PADD de Talmont-Saint-Hilaire fixe les orientations du développement de la commune à horizon 2020. Le premier axe de développement correspond à « accueillir durablement les habitants d'aujourd'hui et de demain » :

Comme beaucoup de communes littorales, la commune de Talmont-Saint-Hilaire est confrontée aux difficultés engendrées par l'augmentation exponentielle du coût du foncier lors de la dernière décennie : difficultés d'accès au logement pour les jeunes ménages et pour les publics disposant de revenus modestes de manière générale et vieillissement de la population notamment.

❖ Besoins en logements

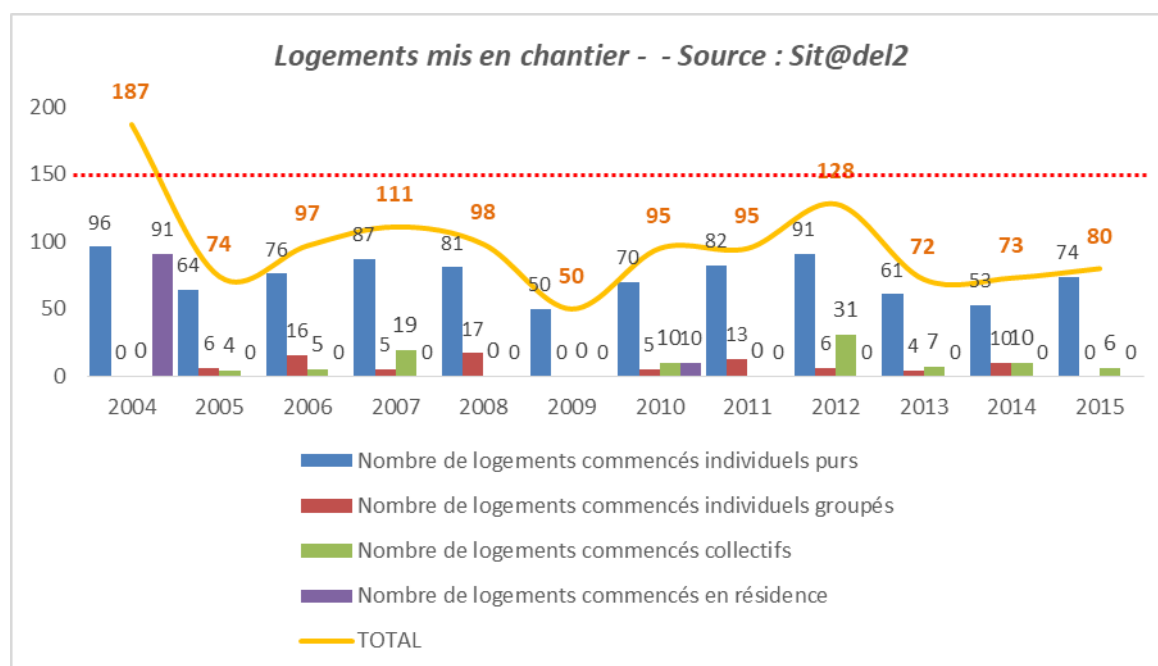
Le PLU définit un objectif quantitatif de production de logements de l'ordre de 150 logements / an sur la période 2012-2022. Cet objectif inclut à la fois la production de logements nécessaire au maintien de la population et tenant compte des phénomènes évoqués supra (dont le vieillissement de la population) et les besoins liés à la volonté de croissance démographique et d'affirmation du rôle de polarité structurante du Sud Ouest Vendéen.

Sur la période 2012-2015 (application du PLU), le nombre moyen de logements annuellement produits se maintenait inférieur à cet objectif puisqu'il s'élevait à **97 logements par an en moyenne**.

	1990-1999	1999-2007	2007-2020
Renouvellement du parc	142	99	219
Desserrement des ménages	61	131	315
Variation de la vacance	53	14	91
Variation des résidences secondaires	727	297	338
TOTAL (« point mort »)	983	541	962
« point mort » annuel	109	68	74
Nombre de logements mis sur le marché	1428	1064	
Nombre de logements par an	159	133	
Nombre de logements neufs permettant d'accueillir une nouvelle population	445	523	

Le projet de SCoT s'inscrit en adéquation avec cette réalité de production de logements et définit un objectif de l'ordre de **110 logements neufs à produire sur la période 2017-2032**.

Il convient de préciser que cette approche, purement quantitative, ne permet pas de répondre aux besoins exprimés ci-avant de maintien de tous types de populations dans la réalisation de leurs parcours résidentiels sur le territoire communal. Les logements produits ne sont ici pas distingués entre résidences principales / secondaires, logements en accession, locatifs...



Le PADD du PLU approuvé en 2012 mettait l'accent sur la nécessité de diversifier la production de logements afin de répondre aux évolutions de la structure de la population et à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel.

Aussi, et à la lumière de l'ensemble des éléments exposés ci-avant, la production d'opérations à vocation dominante d'habitat apparaît en adéquation avec les objectifs de la Ville de Talmont-Saint-Hilaire :

- **Maintien de l'attractivité communale et de son rôle de centralité au sein d'un territoire élargi ;**
- **Production de logements permettant de garantir un niveau d'équipement satisfaisant pour la commune et ses environs ;**
- **Atteinte des objectifs de production de logements fixés dans les documents de cadrage (SCoT, PADD du PLU...) ;**
- **Respect des orientations fixées par ces documents en matière de qualité urbaine, densité...**

1. Changement de zonage du secteur de la Gibretière

1.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

► Localisation

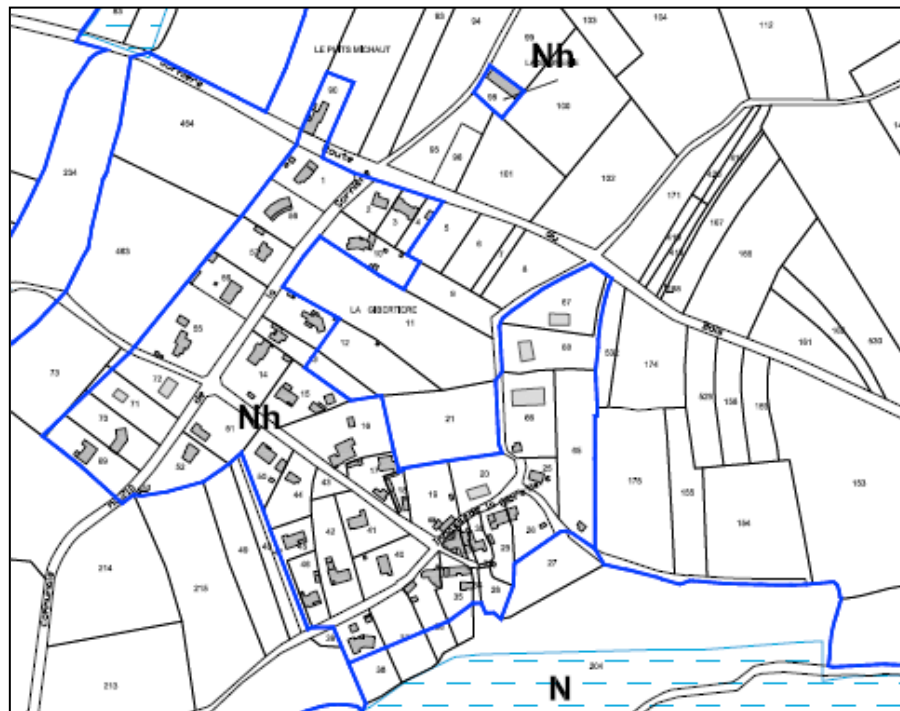
Le secteur de la Gibretière se localise à l'Est de la commune de Talmont-Saint-Hilaire, au Sud de la route Départementale 949. Il s'inscrit dans un espace à dominante naturelle, et au Sud du village coule le ruisseau de l'île Bernard. Ce secteur est composé de 34 habitations.



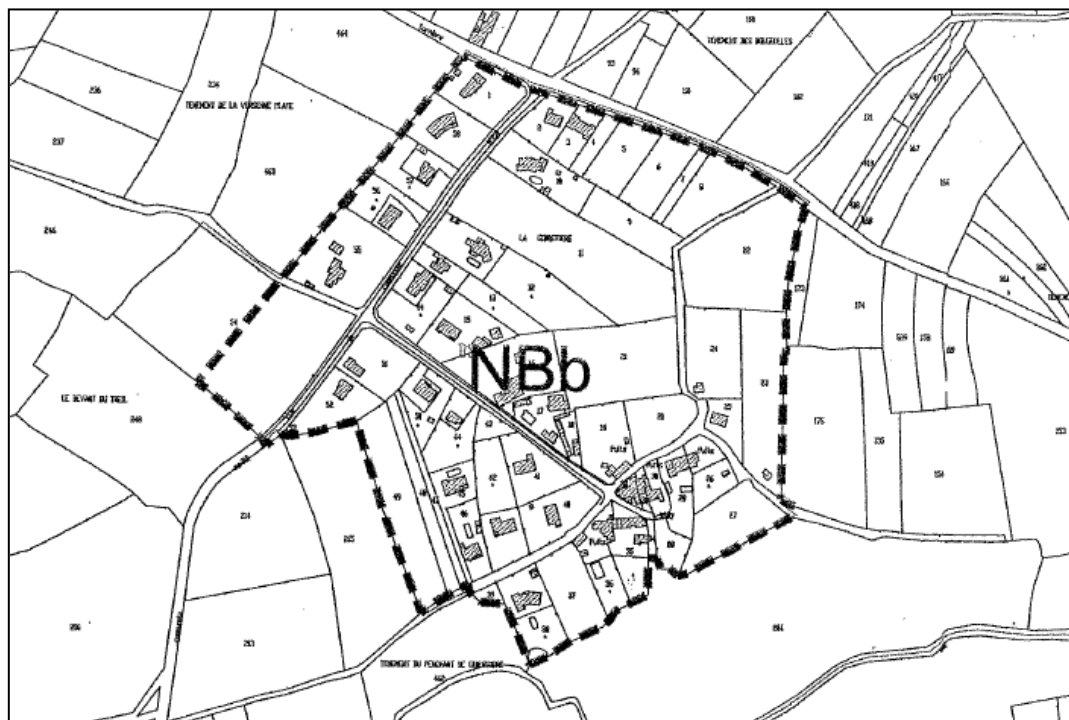
► **Motifs des adaptations à apporter au PLU**

Dans la version initiale du PLU, approuvé le 13 décembre 2012, le secteur de la Gibretière était inclus au sein d'un zonage Nh. Suite à l'annulation partielle du PLU, prononcée par la Tribunal Administratif de Nantes le 12 mai 2015, la zone Nh dans son intégralité pour ce secteur et la partie en zone N de la parcelle BS 37 ont dû être réintégrées au sein du zonage antérieur, à savoir au sein de la zone NBb du POS.

Zonage du PLU approuvé en 2012 :



Zonage du POS :



Pour rappel, extrait du jugement ayant entraîné l'annulation partielle du PLU de Talmont-Saint-Hilaire :

- le classement en zone Nh du hameau de La Gibretière est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, puisque l'existence même d'un regroupement d'une quarantaine d'habitations regroupée autour de rues est antinomique avec le caractère naturel d'un secteur tel que celui de La Gibretière ; un classement en zone Ubb ou UC eût été mieux adapté ; le commissaire enquêteur a d'ailleurs estimé qu'il convenait de reconsidérer le classement de ce hameau ;

ensemble de plus de quarante habitations, implantées le long de voies de circulation, qui ne peut d'ailleurs être regardé comme un hameau au sens de la définition donnée par le projet d'aménagement et de développement durable, qui concerne des petits groupes d'une quinzaine d'habitations tels que ceux du Sorin, du Brandais ou du Poteau mais comme un village comparable à ceux du Moulin des Landes ou de La Guittière ; qu'il s'ensuit qu'au regard des caractéristiques et de l'importance de cet ensemble urbanisé regroupant plus de quarante habitations et supportant déjà des constructions ou aménagements, que le classement du secteur de La Gibretière en zone Nh, qui a d'ailleurs été remis en question par le commissaire enquêteur révèle une incohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, tendant au comblement des « dents creuses » dans les hameaux et villages et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; que, pour les mêmes motifs, le classement de la parcelle BS n° 37 en zone N et Nh est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

Article 1^{er} : Le plan local d'urbanisme de Talmont-Saint-Hilaire est annulé en tant qu'il classe en zone Nh le secteur de la Gibretière et qu'il classe en zone Nh et N la parcelle cadastrée section BS n° 37.

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2012, justifiant du caractère de hameau de la Gibretière :

« Ces trois lieux-dits (ndlr. Le Brandais / le Poteau / la Gibretière) correspondent à des petits groupes d'habitat relativement diffus, avec une implantation surtout le long des voies. Même s'ils n'en ont pas l'organisation traditionnelle, ils peuvent être tous les trois classés en hameaux. »

► **Interprétation des dispositions de l'article R. 123-8 (abrogé au 1^{er} janvier 2016) du Code de l'Urbanisme**

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

R. 151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit l'existence d'une exploitation forestière ;*

- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- d) *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- e) *Soit de la nécessité de prévenir les risques d'expansion des crues. »*

Selon les motivations du jugement cité ci-dessus, « *l'existence même d'un regroupement d'une quarantaine d'habitations regroupée autour de rues est antinomique avec le caractère naturel d'un secteur tel que celui de la Gibretière.* »

En application de ce qui précède, la présente révision allégée du PLU vise à modifier le zonage du village de la Gibretière : remplacer le zonage Nbb du POS par un zonage Ubb du PLU et adapter le zonage Ubb à la réalité de l'occupation des terrains en limite Nord-Ouest du village (800 m² de jardins privés zonés en A au PLU), retenu sur les différents villages du territoire.

Il s'agit donc à la fois de modifier le zonage du secteur de la Gibretière et de le **qualifier de village** au même titre que le Moulin des Landes ou La Guittière.

► **Interprétation des dispositions de la Loi Littoral concernant le secteur de la Gibretière**

- **Au sein de son article L. 121-8**, le Code de l'Urbanisme rappelle l'obligation de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existants ou à travers la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Selon les motivations du jugement cité ci-dessus, le secteur de la Gibretière est qualifié de « village » car il est composé de plus d'une trentaine d'habitations (34). Ce secteur génère donc une continuité pour les constructions qui s'implanteraient sur un terrain contigu. En application de ce qui précède, la présente révision allégée du PLU vise à modifier le zonage du secteur de la Gibretière : remplacer le zonage Nbb par un zonage Ubb. Ce changement de zonage concerne le périmètre de la zone classée Nbb au POS.

- **Définition village et hameau de la Loi littoral** : la Loi littoral ne donne pas de définition pour les villages et les hameaux, mais les nombreuses jurisprudences sur le sujet ont permis de dégager quelques critères de catégorisation. Ainsi, un hameau ne regrouperait qu'un nombre limité d'habitations, moins d'une quinzaine. Un village est un groupement plus important (plus d'une quinzaine), et peut posséder ou avoir posséder un ou des commerces, services, espaces publics...

Le secteur de la Gibretière, est composé de plus d'une quinzaine d'habitations. Le juge s'est appuyé sur ce critère pour qualifier ce secteur de village.

► **Caractérisation du secteur de la Gibretière en tant que village**

En plus du critère du nombre d'habitations (34 habitations), de leur densité et de leur structuration (viaire notamment) le secteur de la Gibretière peut également être qualifié de village au titre de trois autres critères. Tout d'abord, le critère de l'unité par la continuité du bâti. **En effet, l'urbanisation du secteur de la Gibretière s'est réalisée de manière continue.**

Ensuite, le critère de l'organisation et de l'implantation spatiale le long des voies. Là encore, l'urbanisation du secteur de la Gibretière s'est réalisée le long des voies structurantes à savoir la Rue de la Sornière et la Rue de la Gibretière. Cette zone présente donc de fait une densité significative de constructions. De fait, au même titre que les secteurs du Moulin des Landes et du Bois Jaulin, la Gibretière est identifiée en tant que village aux motifs de la densité significative et du nombre de constructions qu'elle comprend.

Enfin, sur le secteur de la Gibretière, le parcellaire agricole préexistant conditionne la trame du tissu urbain et par conséquent le rythme des constructions et l'orientation des voies. Le présent projet de révision allégée propose un développement limité et cohérent du village, encadré par des principes d'aménagement et tenant compte de l'urbanisation du village de la Gibretière réalisée, de manière concentrique, sur la trame du parcellaire agricole préexistante et le long des voies communales de circulation. Le cœur de ce village est constitué d'un ensemble cohérent de terres enserrées entre les habitations existantes et la voie communale.

► Synthèse des motifs

Les zones NB étaient traditionnellement définies aux POS comme des zones qui devaient faire l'objet d'une densification limitée car considérées comme à l'interface entre milieux naturels et milieux urbains. Au fur et à mesure de l'évolution des pratiques en matière d'urbanisme, le bienfondé de la zone NB (zone pas tout à fait urbaine mais plus tout à fait naturelle) a été remis en cause et finalement supprimé par la loi SRU du 13 décembre 2000 (les zones NB étant considérées comme favorisant le mitage des espaces agricoles et naturels).

A ce titre, le retour à un zonage NBb suite à l'annulation partielle du PLU est en inadéquation avec les projets de la commune sur un secteur comme celui-ci. En effet, le juge ayant considéré que le classement de ce village en zone naturelle, et donc en hameau, était à la fois contraire à l'article R. 151-24 relatif aux critères de classement des zones naturelles, mais également contraire à la Loi Littoral, la commune **adopte une position en adéquation avec celle du juge en reclassant la Gibretière en zone UB, c'est-à-dire un zonage adapté au caractère de village, défini pour le secteur. Toutefois, afin de garantir la cohérence de l'aménagement et en vue de conforter la Gibretière dans son rôle de village, la présente révision allégée s'accompagne de la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation garantissant la sécurité des accès, l'insertion paysagère et le renforcement de l'identité du village, notamment par la promotion de formes urbaines denses et adaptées au contexte villageois au sein duquel s'inscrit l'opération.**

1.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES

❖ La prise en compte du SRCE Pays de la Loire

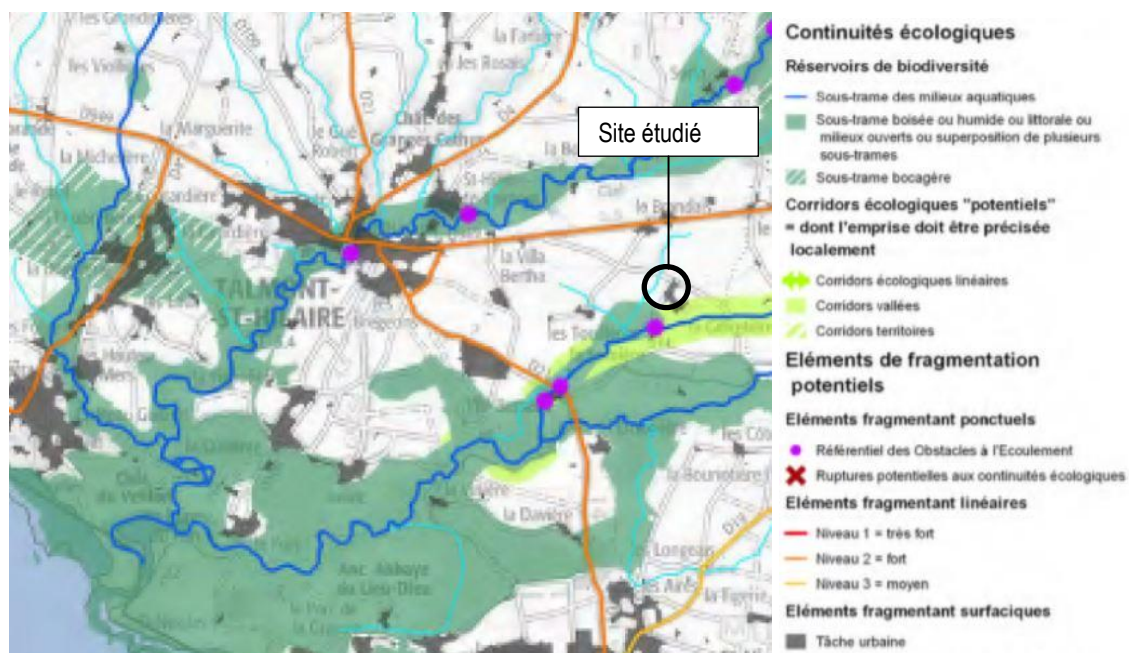
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à un état de conservation favorable des habitats naturels et au bon état écologique des masses d'eau.

Le SRCE identifie les éléments de la trame verte et bleue d'échelle régionale et inter régionale. Il constitue une référence régionale favorisant la mise en cohérence des politiques existantes et des actions menées en faveur des continuités écologiques sur les différents territoires. Il n'est pas assorti de prescriptions réglementaires directement applicables aux sols ou aux activités.

La notion de « prise en compte » est le niveau d'opposabilité le plus faible en droit administratif : les projets et documents d'urbanisme doivent prendre en compte le SRCE c'est-à-dire qu'ils doivent en suivre les orientations, sauf adaptations motivées et justifiées par des réalités de terrain.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

NB : Il faut noter que le PLU de Talmont Saint Hilaire a été réalisé avant l'adoption du SRCE.



Extrait de l'Atlas du SRCE Pays de la Loire

D'après la cartographie suivante, le site n'est pas présent dans une zone spécifiée par le SRCE comme faisant partie de la Trame Vert et Bleue à l'échelle régionale. Le site se trouve tout de même au Nord d'un corridor écologique.

❖ La compatibilité avec le SDAGE

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les outils de planification et de gestion des ressources naturelles (SDAGE, SAGE,...) mais aussi avec la Loi Littoral.

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe pour chaque grand bassin hydrographique en France les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le document ; les décisions touchant aux autres domaines doivent le prendre en compte. Il est toutefois prévu dans la loi de transposition de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau en cours d'approbation, d'imposer la compatibilité au SDAGE des documents d'urbanisme. Le SDAGE définit les unités hydrographiques cohérentes à l'échelle desquelles peut être élaboré un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Il en souligne les principaux problèmes et enjeux. Le territoire est concerné par le Bassin Loire Bretagne.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre et approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015. Il entre donc en vigueur pour une durée de 6 ans sur la période de 2016 – 2021.

Les grands objectifs du SDAGE sont les suivants :

- 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau
- 2- Réduire la pollution par les Nitrates
- 3- Réduire la pollution organique
- 4- Maîtriser la pollution contre les pesticides
- 5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6- Protéger la Santé en protégeant l'environnement
- 7- Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8- Préserver les zones humides et la biodiversité
- 9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- 10 – Préserver le littoral
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant
- 12 – Réduire le risque inondation par les cours d'eau
- 13 – Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14 – Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations de ce document :

- par la réduction de la demande en eau : promotion des techniques de gestion alternative des eaux pluviales et notamment réutilisation des eaux de ruissellement pour l'arrosage, l'entretien...
- par la préservation des zones humides : identification des zones humides au plan de zonage et classement en zone naturelle ou agricole pour l'essentiel de ces zones.
- par la définition d'espaces remarquables protégés visant à préserver les écosystèmes littoraux les plus remarquables et notamment les vallées du littoral, l'estuaire du Payré et les espaces littoraux.

❖ **La compatibilité avec le SAGE Auzance Vertonne et cours côtiers**

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

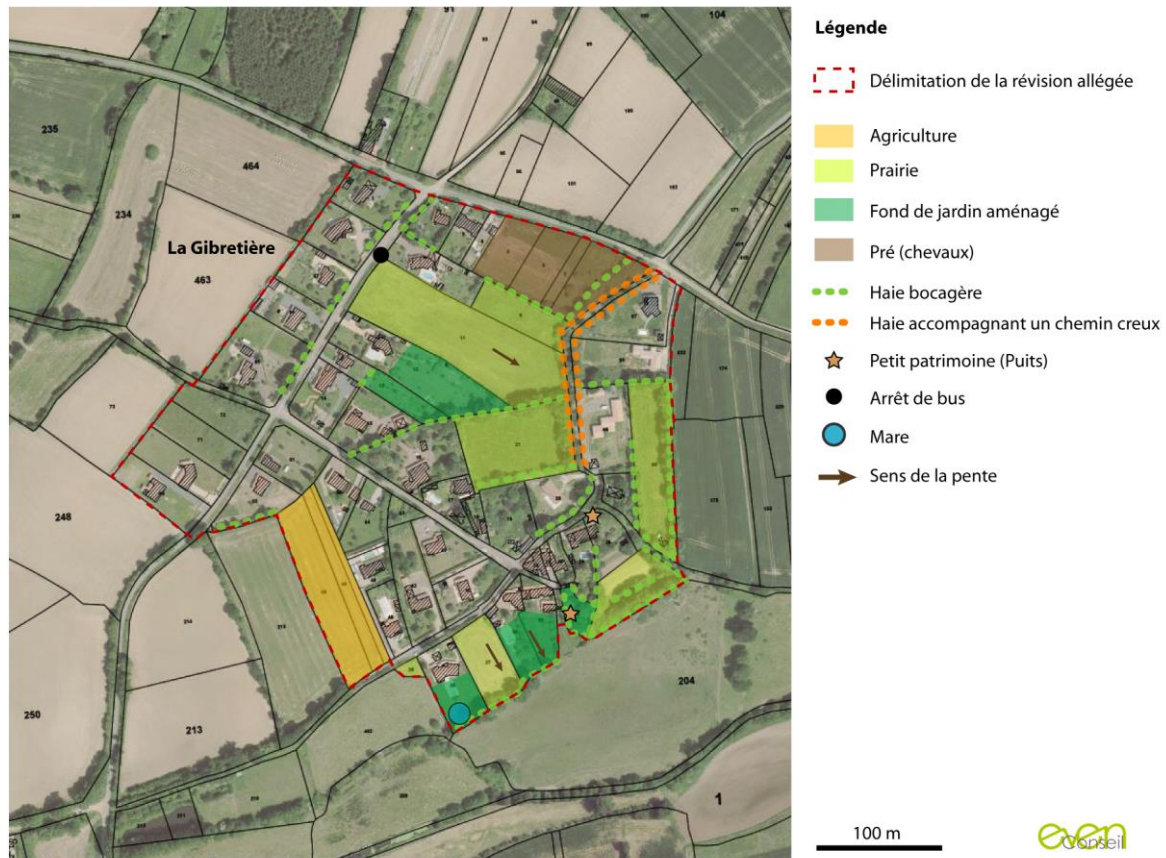
Le SAGE établit notamment un inventaire et une cartographie des zones humides comprise dans son périmètre en tenant compte de leur valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau. L'inventaire réalisé sur la commune de Talmont Saint Hilaire figure aux plans de zonage du PLU et ces zones humides sont protégées (classement en zone naturelle ou agricole essentiellement). Par ailleurs, le règlement limite les possibilités d'affouillements et exhaussements de sol au sein de ces zones humides.

La révision allégée de la commune préserve les zones humides, réceptacles d'une importante biodiversité, conformément aux orientations prises dans le PADD.

1.3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

► Occupation du Sol et de l'espace

La présente révision allégée concerne le site de la Gibretière, s'étendant sur près de 12 ha. Une partie du site est actuellement construit (maisons individuelles), les autres parties sont des fonds de jardins, un pré (avec chevaux) ou des prairies cultivées. Le centre du site n'est pas construit et représente environ 2,6 ha.



Les parcelles cadastrées BS 5, 6, 7 et 8 (0,65 hectare au total) 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 (1,1 hectare au total) appartiennent à des personnes privées non agriculteurs et sont **cultivées par l'EARL Les Touillères, en tant que prairie, pour l'entretien et la production de foin**. Ces terres n'ont pas été retournées depuis au moins l'année 2000, notamment en raison de la difficulté liée à leur exploitation (enclavement, proximité de riverains...). L'activité principale de l'EARL Les Touillères est tournée vers la production de céréales. Elle n'exploite pas les parcelles concernées à cette fin, en raison de leur superficie trop faible. Cette EARL a récemment pris l'entretien de la parcelle BS 9 (2 000 m²). Le total de 1,1 hectare représente une faible part de la surface totale de l'exploitation.

La parcelle BS21 (environ 5 000 m²) appartient à une personne privée non agriculteur et n'est **pas cultivée**. **Les parcelles BS 12a et 13a** correspondent à des **fonds de jardin d'habitations** implantées rue de la Sorinière et sont utilisées en tant que jardins d'agrément.

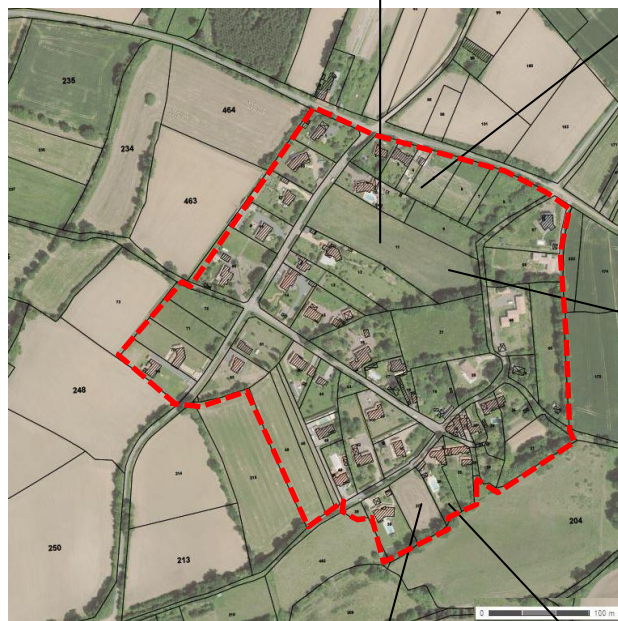
Globalement, l'impact porté aux activités agricoles peut être qualifié de minime.



Prairie



Pré



Jardin aménagé

Photos : Even Conseil

► Caractéristiques topographiques

La topographie de Talmont-Saint-Hilaire se caractérise par un relief très vallonné (succession de lignes de crêtes qui segmentent visuellement le paysage). Les altitudes s'échelonnent entre le point culminant du territoire à 57 m qui se situe au nord et les points les plus bas au niveau du littoral.

Le site de la Gibretière se situe à une altitude entre 20 et 5 m, en pente direction Nord-Sud, en direction du Ruisseau de l'île Bernard (au Sud du site). Plus précisément sur le site, la pente est beaucoup plus marquée pour les terrains au Sud du site (fonds de jardin).



Carte IGN, Talmont Saint Hilaire, la Gibretière (source : Géoportail)

► Caractéristiques hydrologiques

Il existe deux bassins versants distincts sur l'ensemble de la commune de Talmont saint Hilaire : l'un correspondant au ruisseau de la Combe qui se jette dans la baie de Cayola et l'autre au ruisseau du Payré qui rejoint le littoral au niveau du Veillon.

Le site est concerné par le bassin versant du ruisseau du Payré. Le site se situe à proximité du ruisseau de l'île Bernard (au Sud du site). **Cependant, il faut noter qu'aucun cours d'eau ne passe par le site de la Gibretière.**

► La gestion des eaux pluviales

Une attention particulière doit être apportée sur les conditions d'écoulement des eaux superficielles que ce soit vis-à-vis du ruissellement des eaux et vis-à-vis du risque d'inondation.

Compte tenu de l'occupation actuelle du site déjà urbanisé, des **réseaux de gestion d'eaux pluviales existent déjà sur le site**. En plus de cela, **des fossés hydrauliques existent aussi** (le long des chemins).

► La gestion de l'eau potable

Sur le territoire communal, une prise d'eau située au niveau de la retenue de Sorin-Finfarine permet d'alimenter en eau potable les populations. La protection de cette ressource a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 novembre 1970. **Le site, objet de la présente révision allégée n'est pas concerné par les deux périmètres de protection de captage (immédiat de 70 m et rapproché de 300 m).**

► La gestion des eaux usées

L'ensemble des réseaux d'assainissement collectif de la commune de Talmont Saint Hilaire est relié à 3 stations d'épuration. **La Gibretière ne fait pas partie de l'assainissement collectif. Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux usées et de l'assainissement non-collectif de cette partie du territoire.**

Les filières préconisées dans le zonage de 1998 sont le filtre à sable drainé à paroi et fond étanches, tertre drainé. Un diagnostic concernant les installations autonomes est en cours par le SPANC, compétence de la Communauté de Communes du Talmondaise. La communauté de communes travaille sur la possibilité de techniques alternatives (rhizosphère, ...) sur certains secteurs.

Globalement, il n'existe pas de difficulté particulière pour amener les réseaux au niveau des sites d'extension future pressentis à Talmont Saint Hilaire. Le point le plus compliqué est le Nord du bourg qui est beaucoup moins équipé que le reste du territoire et ne correspond pas au site de la Gibretière.

► Paysage et patrimoine bâti

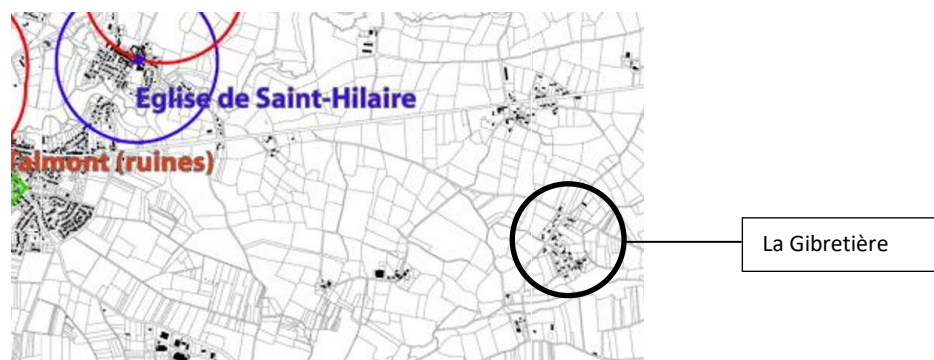
La zone de la Gibretière est un espace urbanisé en partie, occupé essentiellement par des maisons individuelles, des fonds de jardins (accompagnés de piscines pour la plupart), de prairies et d'un pré accueillant un cheval.

Sur le plan patrimonial, le secteur, objet de la présente révision allégée, n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique.

À noter, la commune de Talmont Saint Hilaire est concernée par :

- un site inscrit naturel « Marais et village du Veillon » ;
- deux sites classés « du chêne vert dit « l'encetre » et de la « pointe du Payré, marais et bois du Veillon » ;
- Deux monuments historiques classés « Château de Talmont » (ruines) et « Château des Granges Cathus » et un monument historique inscrit, l'église de Saint Hilaire.

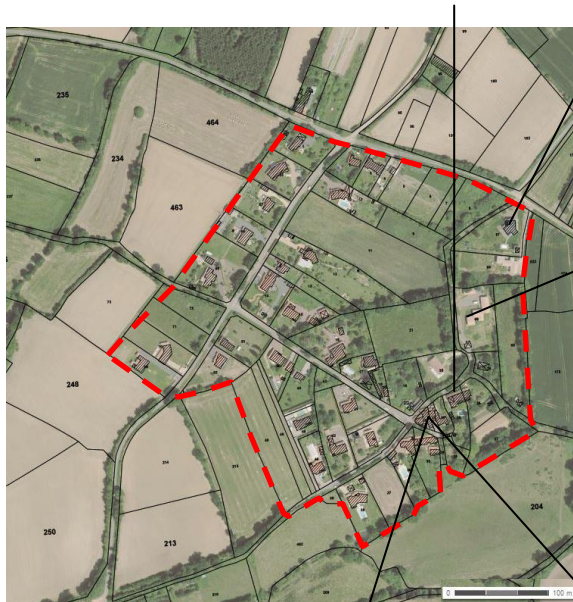
Mais, ces éléments ne concernent pas le secteur de la Gibretière.



Extrait de la Carte du patrimoine bâti et naturel protégé - Citadia Conseil

Concernant le petit patrimoine bâti, il existe des puits (en pierres) dans le périmètre du site (parcelles privées).
N'étant pas concerné directement par le projet, (parcelle déjà bâti) il existe peu d'enjeux sur ce petit patrimoine bâti.

Typologie d'habitats existants sur le site



Bâti contemporain



Bâti traditionnel



Photos : Even conseil

► Milieus, éléments et patrimoines naturels

La Commune de Talmont Saint Hilaire est concernée par des protections et des inventaires liés à une biodiversité spécifique. En effet, on retrouve sur la communes des sites Natura 2000 (Sic et ZPS) et des ZNIEFF de type 1 et 2. **Aucun de leurs périmètres n'intersecte celui du site, bien que le site soit entouré d'éléments naturels et agricoles de qualité.**

On retrouve uniquement une zone humide au Sud du site, dont le périmètre n'intersecte pas celui du site.

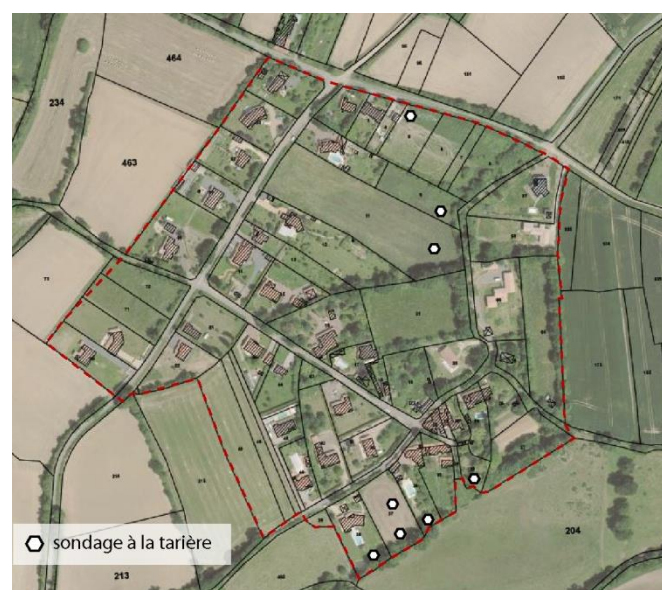
Les enjeux paysagers et écologiques quant à l'aménagement du site portent principalement sur :

- le traitement des lisières paysagères avec la zone naturelle et agricole située au Sud,
- la conservation des éléments bocagers les plus significatifs comme espaces de respiration et d'agrément au sein et en limite de la zone.

Des relevées pédologiques sur le terrain (tarière) n'ont relevés aucune présence de zones humides sur les parcelles et les fonds de jardins analysés (parcelle n° 38, 37, 36, 28, 11, 9, 5). **Ainsi, aucune zone humide n'a été trouvée dans le périmètre du site.**



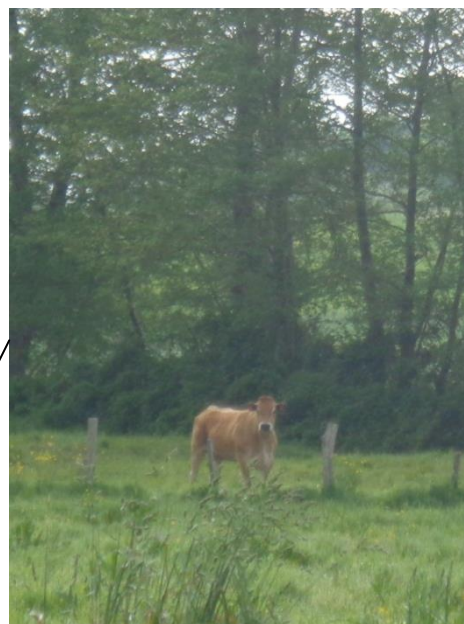
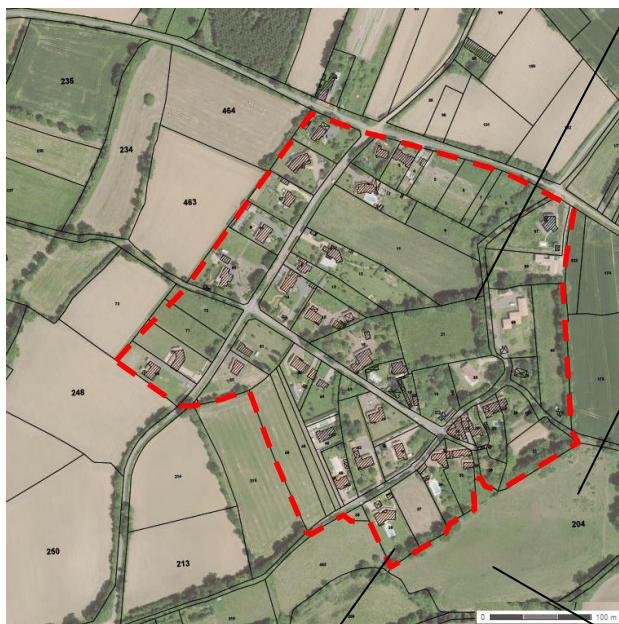
Localisation de la zone humide – PLU – Rapport de présentation – Zones Humides – 2012



Localisation des sondages à la tarière effectuée le 10 mai 2016 – Even Conseil

Éléments paysagers et naturels à proximité du site

Arbres remarquables au sein d'une haie bocagère longeant un chemin creux



Mare en fond de jardin



Espace naturel (Zone humide et élevage)



Photos : Even conseil

► **Risques naturels et technologiques**

La commune de Talmont saint Hilaire est concernée par un certain nombre de risques (DDRM 85 – 2012) :

- Littoraux (maritime)
- Inondation
- Séisme
- Feux de forêt
- Rupture de barrage
- Transport de Matières Dangereuses

Le site, objet de la présente révision allégée, n'est pas concerné par un risque d'inondation maritime, bien que la commune soit concernée par un Plan de prévention des Risques Naturels le Payré Talmont (07/2012). De plus, le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Pays Talmondaise a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 mars 2016. Le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans une zone à risque.



Les éléments cartographiques de l'AZI montrent que le site, objet de la présente révision allégée n'est pas concerné par le risque inondation.

L'ensemble de la commune de Talmont Saint Hilaire est située en zone de sismicité modérée (zone 3). En tout état de cause, les constructions prévues dans le site de la Gibretière devront tenir compte et respecter les normes parasismiques en vigueur qui s'impose dans ce type de zonage.

Le site concerné par la révision allégée n'est pas concerné par les feux de forêt. Ce risque se trouve essentiellement le long du littoral.

Le site n'est pas concerné par le risque de rupture de barrage. Ce risque se trouve uniquement à l'Est de la commune sur le site de Sorin-Finfarine.

Le site de la Gibretière n'est pas concerné par le risque lié au transport de matière dangereuse.

De plus, aucune route de la commune n'est pas assujettie à la Loi Barnier (route à grande vitesse). Aucune mesure ne sera donc à prendre en compte par apport à cette loi.

► **Pollutions, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air**

Aucun site pollué n'est répertorié sur le site de la présente révision allégée ni à proximité dans la base BASOL. Aucun site BASIAS n'est non plus recensé sur le secteur.

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la Communauté de Communes du Talmondaïs. Un Point d'Apport Volontaire (PAV) se trouve à proximité du site, dans le hameau du Brandais. La déchetterie la plus proche est située sur la commune de Talmont saint Hilaire à la Guénessière.

Aucune nuisance sonore d'importance ne touche le site.

La qualité de l'air sur la commune, appréciée selon des données à l'échelle départementale (mesures sur la Roche-sur-Yon par Air Pays de la Loire), est bonne et aucune activité n'est à ce jour de nature à compromettre cet état de fait ; celle-ci répondant aux normes de rejets atmosphériques en vigueur.

1.4. EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION, COMPENSATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION ALLEGEE

La Gibretière	Incidences potentielles	Mesures d'évitement et de réduction	Mesures compensatoires
Occupation du sol	<p>Le présent projet se situe sur une zone partiellement urbanisée. L'incidence potentielle serait la disparition des espaces non urbanisés au sein de cette enveloppe.</p> <p>Il faut noter que le projet de changement de zonage (induisant l'implantation potentielle de nouveaux logements) pourra induire une augmentation des surfaces imperméabilisées par rapport à la situation actuelle et favorisera un accroissement des débits ruisselés.</p>	L'urbanisation de ces parcelles (enclavées) aura un impact minimal sur les espaces naturels et agricoles de la commune puisque celles du site en question sont des fonds de jardins ou prairies.	<p>Une attention particulière devra être prise par rapport à l'imperméabilité du site et au ruissellement des eaux (gestion des eaux pluviales, parking végétalisé...) étant donné le changement d'occupation du sol et du changement local de topographie.</p>
Energie, climat	Augmentation des déplacements motorisés (augmentation des émissions de gaz à effets de serre...)		Une implantation potentielle de nouveaux logements augmentera le nombre de déplacements.
Caractéristiques géographiques (topographie, hydrographie)	Le site étant actuellement sur une pente, les travaux de terrassement potentiels pourront modifier localement la topographie du site en raison des déblais extraits pour la mise en place des réseaux, voiries...	L'impact sur la topographie étant minime , aucune mesure de réduction ou d'évitement sont à prévoir.	
Gestion de l'eau	L'implantation potentielle de nouveaux logements sur le site induira une augmentation des	L'augmentation de la consommation d'eau potable sera inévitable mais pourra être anticipée.	

	<p>consommations d'eau potable. Augmentation des eaux usées par l'implantation potentielle de nouveaux logements (augmentation des rejets à prévoir)</p> <p>Changement topographique induisant une nouvelle gestion des eaux pluviales</p>	<p>L'ensemble des eaux usées du secteur se fera en assainissement non collectif comme le reste des habitations existantes.</p> <p>Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales. (Le dispositif de gestion des eaux pluviales, mis en œuvre sur le site, sera conçu pour respecter le règlement du PLU et la réglementation associée à la « loi sur l'eau »).</p>	
Paysage, patrimoine et cadre de vie	<p>Risque de dégradation de la qualité paysagère du site (en lien avec les espaces agricoles et naturels à proximité)</p> <p>Le site se situe tout de même dans un contexte particulier, prairie inondable à proximité, bocage, élevage bovin,... L'incidence potentielle est la dégradation de ces espaces.</p> <p>Disparition des haies bocagères de qualité paysagère et écologique</p>	<p>Le paysage sera que très peu modifié, étant donnée le contexte déjà urbanisé et artificialisé du site. Une attention particulière pourra être portée à l'architecture des nouvelles constructions pour rester dans une adéquation avec le bâti existant (en lien avec le règlement du PLU).</p> <p>La proximité à ces éléments devra donc être prise en compte en favorisant des transitions douces entre les espaces agricoles, paysagers et les nouvelles constructions potentielles.</p> <p>Le site est traversé par une haie de part et d'autre d'un chemin creux. Une attention particulière devra être portée à cet élément paysager de qualité. (voir OAP)</p>	
Milieu naturel	<p>Dégradation de la faune et la flore protégée</p> <p>Disparition de zones humides</p>	<p>Le site ne se situe pas au sein d'un périmètre identifié en raison de la présence d'espèces protégées. La révision allégée du site n'aura pas d'incidences directes sur le site Natura 2000 (puisque il se trouve en dehors du périmètre).</p> <p>D'après un relevé pédologique, aucune zone humide n'a été relevée sur le site. La révision allégée concernée par ce site</p>	

	Disparition de des haies bocagères délimitant les parcelles du site	n'aurait donc aucun impact sur les zones humides de la commune. Les alignements d'arbres et les plantations diverses, de qualité, seront conservés autant que possible. (voir OAP)	
Risques naturels et technologiques	Augmentation des risques naturels et technologiques	Le site n'étant touché par aucun risque, l'implantation potentielle de nouvelle habitation n'augmentera pas les risques existants sur la commune.	
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	<p>Augmentation des rejets polluants dans les cours d'eau à proximité</p> <p>L'implantation potentielle de nouvelles constructions induira potentiellement une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées).</p> <p>Augmentation des nuisances sonores et détérioration de la qualité de l'air.</p>	<p>La collecte s'effectue déjà en porte à porte ou en bacs de regroupement pour les endroits où les bennes ne passent pas (impasses, rues privées...)</p> <p>Si l'on excepte la période de travaux, le projet envisagé à vocation d'équipement public n'est pas de nature à engendrer une augmentation excessive du niveau sonore ni une détérioration significative de la qualité de l'air.</p>	

Ce tableau permet de mettre en évidence que le projet, au stade de la révision allégée, aura des incidences limitées sur l'environnement.

1.5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

Thème	Indicateurs	Unité
Occupation du sol	Surface construite	hectares
Energie Climat	Non probant à l'échelle du site	/
Caractéristiques géographiques	Modification de la topographie du site : terres déplacées	Kg / tonnes
Gestion de l'eau	<p>Perméabilité du sol (ou d'imperméabilité du sol) ;</p> <p>Vérification par le maître d'ouvrage de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies</p>	<p>Pourcentage (%)</p> <p>Pourcentage de conformité (%)</p>

	Vérification de la qualité des eaux pour limiter les rejets possibles dans les milieux naturels ; Réalisation d'un entretien périodique des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ; Evolution de la consommation d'eau potable.	Etat écologique / chimique Nb d'entretiens (au moins annuel) M3 d'eau consommé
Paysage patrimoine cadre de vie	Haies préservées sur le site	Mètres linéaire (ml)
Milieux naturels	Disparition / apparition / multiplication d'espèces dans les zones humides à proximité	nombre d'espèces patrimoniales
Risques naturels et technologiques	Non probant à l'échelle du projet	/
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	Trafic de véhicules sur les routes les plus usitées pour aller au site du projet	Nombre de voiture / jours

NB : Le suivi des surfaces boisées à l'échelle de la commune et les évolutions d'occupation du sol et leur destination constituent aussi des indicateurs de suivi en lien avec la présente révision allégée.

1.6. PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la révision allégée. Par une méthode itérative, les incidences ont été réduites et évitées le plus que possible par une intégration même dans le projet.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers (notamment le PLU de Talmont Saint Hilaire, 2012), et d'une consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, DDTM 85, BRGM, ...). Cette collecte de données a été complétée par des reconnaissances de terrain effectuées le 10 mai 2016.

Lors de cette phase de terrain, une analyse pédologique a été réalisée à l'aide d'une tarière sur les parcelles rendues accessibles par les propriétaires (parcelle n° 38, 37, 36, 28, 12, 9 et 5) pour identifier la présence ou non de zones humides sur les terrains ciblés (pas encore construit).

1.7. RESUME NON TECHNIQUE

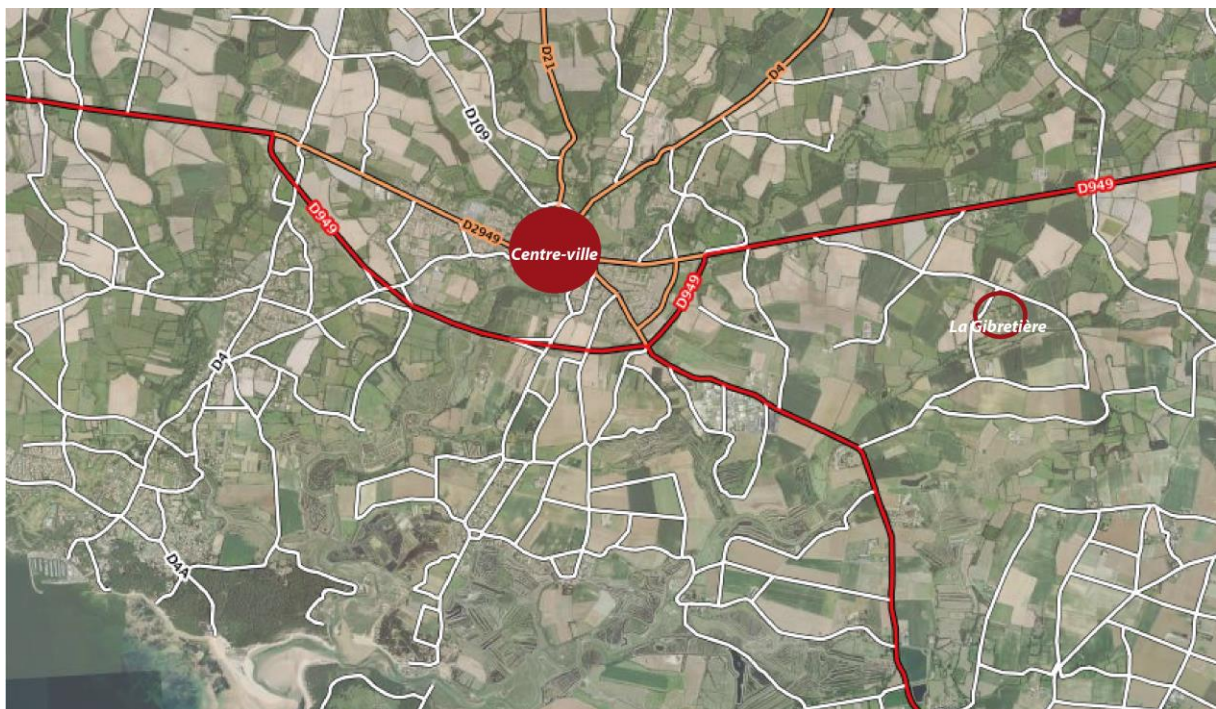
❖ Introduction

Chef-lieu de canton, la commune de Talmont-Saint-Hilaire s'étend sur une surface d'environ 9000 hectares et compte une population avoisinant 7 300 habitants.

Les principaux enjeux identifiés pour l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, approuvé le 13 décembre 2012, concernaient la maîtrise du développement urbain, et la prise en compte des espaces d'intérêt biologique et paysager et des risques naturels et technologiques.

Le secteur de la Gibretière, localisé à l'Est de la commune, a été classé en 2012, lors de l'élaboration du PLU, en zone Nh, au regard de son identification en tant que hameau et de la volonté de limiter le développement de ceux-ci, en adéquation avec les dispositions de la loi littoral (seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes étaient autorisées, dans des conditions limitées, au sein du règlement de la zone Nh). En mai 2015, le Tribunal Administratif de Nantes a procédé à une annulation partielle du PLU approuvé en 2012 (jugement n° 1301273), sur le secteur de la Gibretière « pour **erreur manifeste d'appréciation** » quant au **classement de ce secteur en Nh et non en UBb**

❖ Localisation de la zone concernée et caractéristique du site



Le site de la Gibretière se situe à une altitude entre 20 et 5 m, en pente direction Nord-Sud, en direction du Ruisseau de l'île Bernard (au Sud du site). Plus précisément sur le site, la pente est beaucoup plus marquée pour les terrains au Sud du site (fonds de jardin).

La zone de la Gibretière est un espace urbanisé en partie, occupé essentiellement par des maisons individuelles, des fonds de jardins (accompagnés de piscines pour la plupart), de prairies et d'un pré accueillant un cheval.

Sur le plan patrimonial, le secteur, objet de la présente révision allégée, n'est concerné par aucune servitude

ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique.

Aucun de leurs périmètres de protection ou d'inventaire de biodiversité (site Natura 2000, ZNIEFF,...) n'intersecte celui du site, bien que le site soit entouré d'éléments naturels et agricoles de qualité.

On retrouve uniquement une zone humide au Sud du site, dont le périmètre n'intersecte pas celui du site.

Les enjeux paysagers et écologiques quant à l'aménagement du site portent principalement sur :

- le traitement des lisières paysagères avec la zone naturelle et agricole située au Sud,
- la conservation des éléments bocagers les plus significatifs comme espaces de respiration et d'agrément au sein et en limite de la zone.

❖ Les incidences de la révision allégée sur l'environnement

La Gibretière	Incidences potentielles	Mesures d'évitement et de réduction	Mesures compensatoires
Occupation du sol	<p>Le présent projet se situe sur une zone partiellement urbanisée. L'incidence potentielle serait la disparition des espaces non urbanisés au sein de cette enveloppe.</p> <p>Il faut noter que le projet de changement de zonage(induisant l'implantation potentielle de nouveaux logements) pourra induire une augmentation des surfaces imperméabilisées par rapport à la situation actuelle et favorisera un accroissement des débits ruisselés.</p>	L'urbanisation de ces parcelles (enclavées) aura un impact minimal sur les espaces naturels et agricoles de la commune puisque celles du site en question sont des fonds de jardins ou prairies.	<p>Une attention particulière devra être prise par rapport à l'imperméabilité du site et au ruissellement des eaux (gestion des eaux pluviales, parking végétalisé...) étant donné le changement d'occupation du sol et du changement local de topographie.</p>
Energie, climat	Augmentation des déplacements motorisés (augmentation des émissions de gaz à effets de serre...)		Une implantation potentielle de nouveaux logements augmentera le nombre de déplacements.

Caractéristiques géographiques (topographie, hydrographie)	Le site étant actuellement sur une pente, les travaux de terrassement potentiels pourront modifier localement la topographie du site en raison des déblais extraits pour la mise en place des réseaux, voiries...	L'impact sur la topographie étant minime , aucune mesure de réduction ou d'évitement sont à prévoir.	
Gestion de l'eau	<p>L'implantation potentielle de nouveaux logements sur le site induira une augmentation des consommations d'eau potable.</p> <p>Augmentation des eaux usées par l'implantation potentielle de nouveaux logements (augmentation des rejets à prévoir)</p> <p>Changement topographique induisant une nouvelle gestion des eaux pluviales</p>	<p>L'augmentation de la consommation d'eau potable sera inévitable mais pourra être anticipé.</p> <p>L'ensemble des eaux usées du secteur se fera en assainissement non collectif comme le reste des habitations existantes.</p> <p>Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales. (Le dispositif de gestion des eaux pluviales, mis en œuvre sur le site, sera conçu pour respecter le règlement du PLU et la réglementation associée à la « loi sur l'eau »).</p>	
Paysage, patrimoine et cadre de vie	<p>Risque de dégradation de la qualité paysagère du site (en lien avec les espaces agricoles et naturels à proximité)</p> <p>Le site se situe tout de même dans un contexte particulier, prairie inondable à proximité, bocage, élevage bovin,... L'incidence potentielle est la dégradation de ces espaces.</p> <p>Disparition des haies bocagères de qualité</p>	<p>Le paysage sera que très peu modifié, étant donnée le contexte déjà urbanisé et artificialisé du site. Une attention particulière pourra être portée à l'architecture des nouvelles constructions pour rester dans une adéquation avec le bâti existant (en lien avec le règlement du PLU).</p> <p>La proximité à ces éléments devra donc être prise en compte en favorisant des transitions douces entre les espaces agricoles, paysagers et les nouvelles constructions potentielles.</p> <p>Le site est traversé par une haie de part et d'autre d'un chemin creux.</p>	

	paysagère et écologique	Une attention particulière devra être portée à cet élément paysager de qualité. (voir OAP)	
Milieu naturel	Dégradation de la faune et la flore protégée	Le site ne se situe pas au sein d'un périmètre identifié en raison de la présence d'espèces protégées. La révision allégée du site n'aura pas d'incidences directes sur le site Natura 2000 (puisque'il se trouve en dehors du périmètre).	
	Disparition de zones humides	D'après un relevé pédologique, aucune zone humide n'a été relevée sur le site. La révision allégée concernée par ce site n'aurait donc aucun impact sur les zones humides de la commune.	
	Disparition de des haies bocagères délimitant les parcelles du site	Les alignements d'arbres et les plantations diverses, de qualité, seront conservés autant que possible. (voir OAP)	
Risques naturels et technologiques	Augmentation des risques naturels et technologiques	Le site n'étant touché par aucun risque, l'implantation potentielle de nouvelle habitation n'augmentera pas les risques existants sur la commune.	
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	Augmentation des rejets polluants dans les cours d'eau à proximité		
	L'implantation potentielle de nouvelles constructions induira potentiellement une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées). Augmentation des nuisances sonores et détérioration de la qualité de l'air.	La collecte s'effectue déjà en porte à porte ou en bacs de regroupement pour les endroits où les bennes ne passent pas (impasses, rues privées...) Si l'on excepte la période de travaux, le projet envisagé à vocation d'équipement public n'est pas de nature à engendrer une augmentation excessive du niveau sonore ni une détérioration significative de la qualité de l'air.	

Cette synthèse permet de mettre en évidence que le projet, au stade de la révision allégée, aura des incidences limitées sur l'environnement.

❖ **Les indicateurs et modalités de suivi**

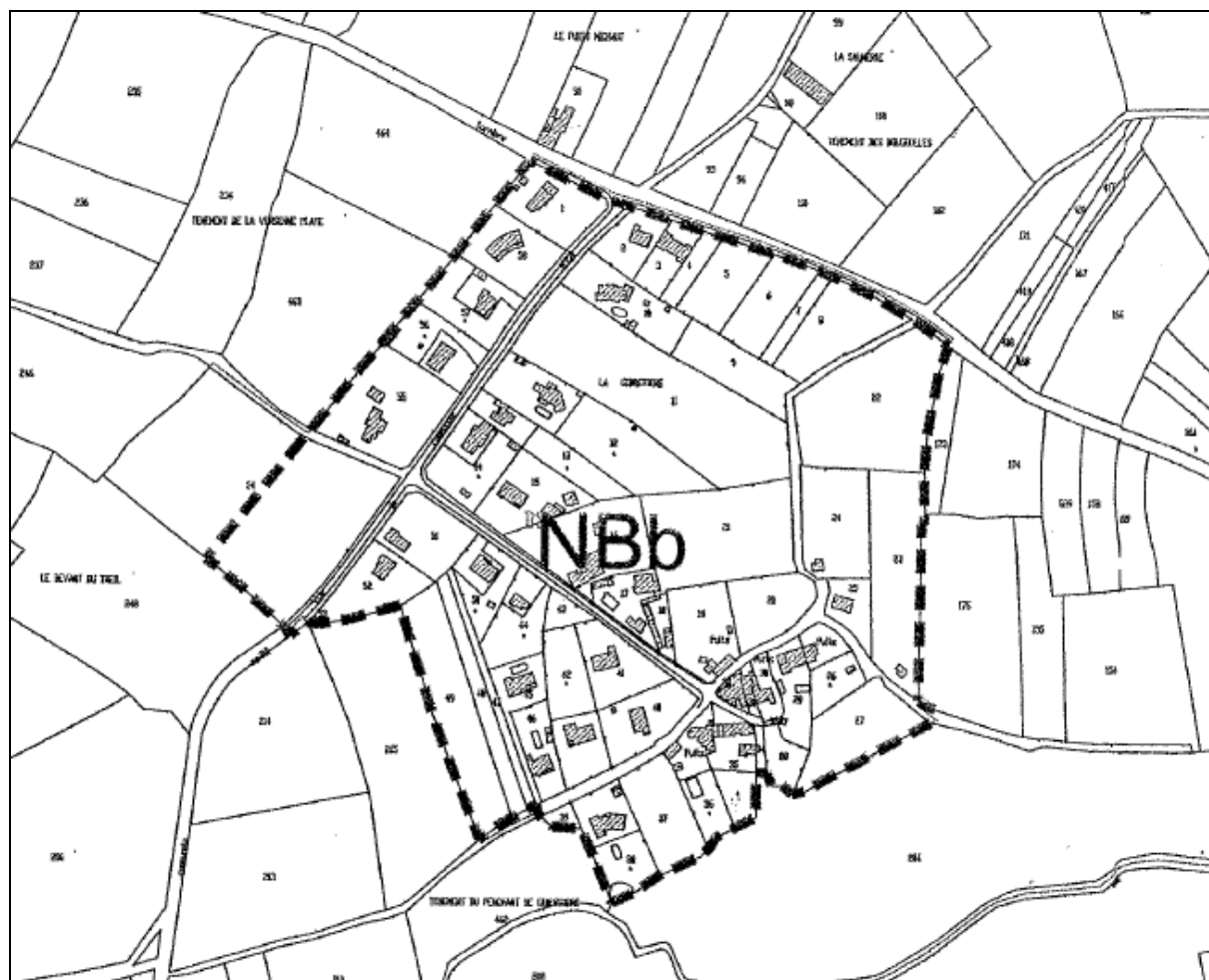
Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

Thème	Indicateurs	Unité
Occupation du sol	Surface construite	hectares
Energie Climat	Non probant à l'échelle du site	/
Caractéristiques géographiques	Modification de la topographie du site : terres déplacées	Kg / tonnes
Gestion de l'eau	Perméabilité du sol (ou d'imperméabilité du sol) ;	Pourcentage (%)
	Vérification par le maître d'ouvrage de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies	Pourcentage de conformité (%)
	Vérification de la qualité des eaux pour limiter les rejets possibles dans les milieux naturels ;	Etat écologique / chimique
	Réalisation d'un entretien périodique des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ;	Nb d'entretiens (au moins annuel)
	Evolution de la consommation d'eau potable.	M3 d'eau consommé
Paysage patrimoine cadre de vie	Haies préservées sur le site	Mètres linéaire (ml)
Milieux naturels	Disparition / apparition / multiplication d'espèces dans les zones humides à proximité	nombre d'espèces patrimoniales
Risques naturels et technologiques	Non probant à l'échelle du projet	/
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	Trafic de véhicules sur les routes les plus usitées pour aller au site du projet	Nombre de voiture / jours

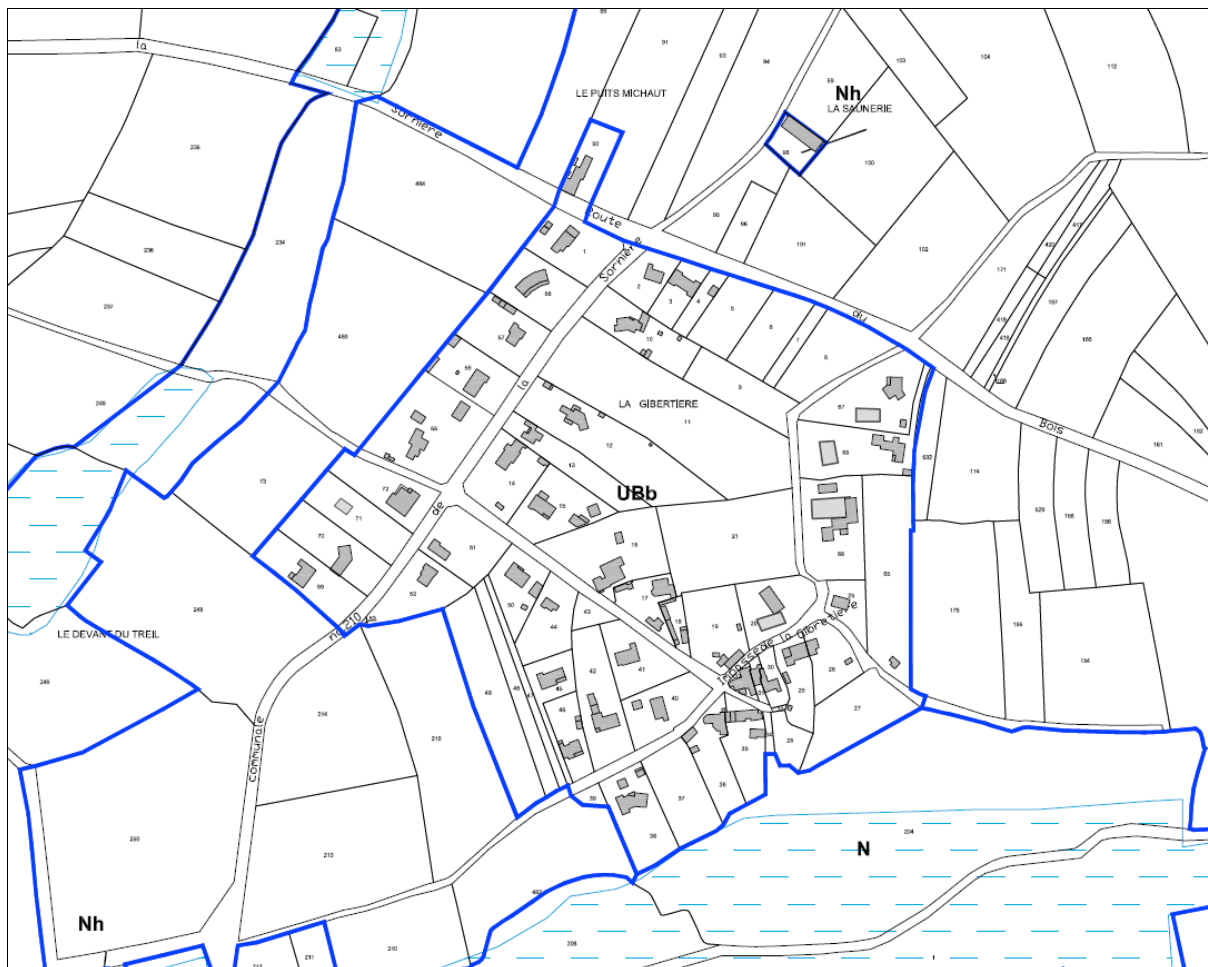
1.8. PIECES DU PLU MODIFIEES

► Le zonage

PLAN DE ZONAGE AVANT LA REVISION ALLEE



PLAN DE ZONAGE APRES LA REVISION ALLEE



► **Orientation d'aménagement et de programmation**

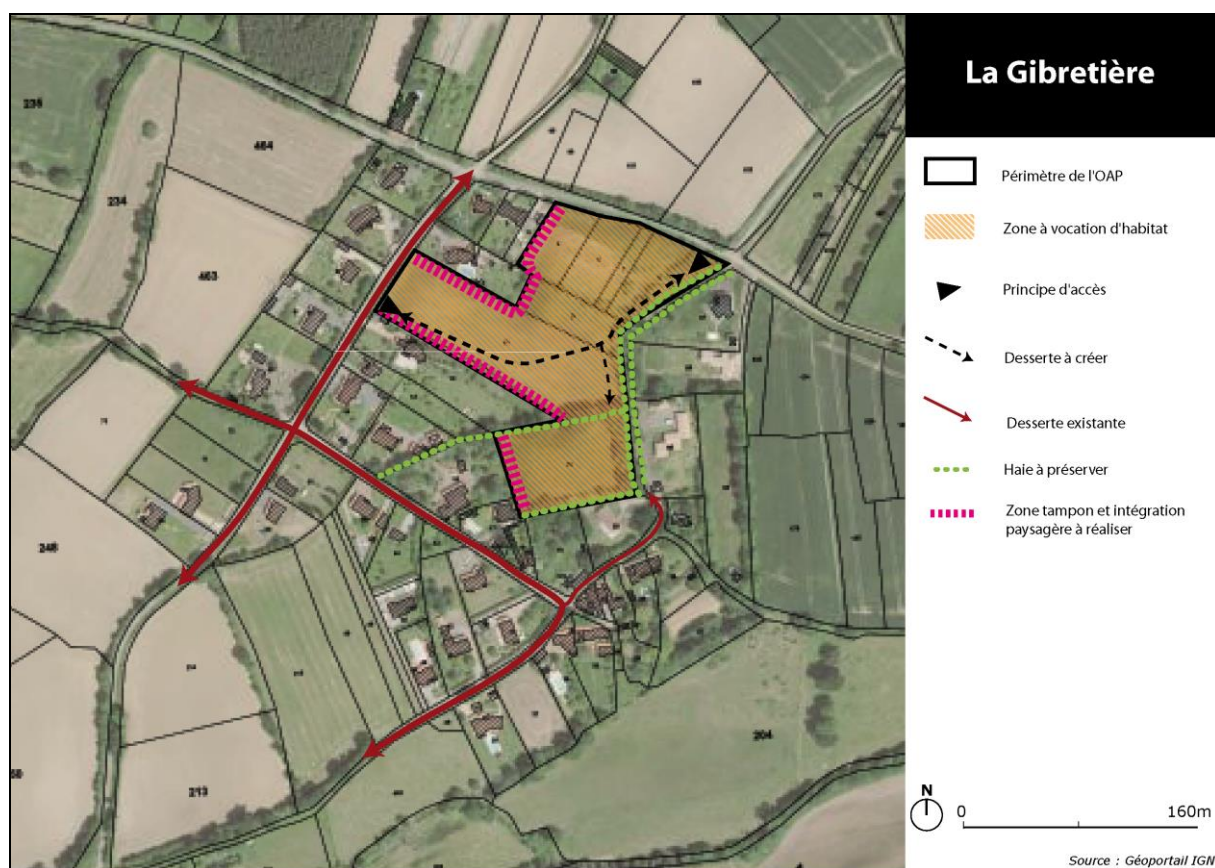
La réalisation d'une OAP est nécessaire pour garantir une urbanisation raisonnée et économe sur le secteur de la Gibretière, et notamment des parcelles réintégrées au périmètre qui ne sont aujourd'hui pas urbanisées. Ainsi, l'OAP donnera des principes d'aménagement concernant les accès, la densité ou encore le traitement paysager afin d'encadrer l'urbanisation des parcelles restantes et d'éviter l'enclavement de certaines parcelles.

L'OAP créée vise une densité constructive de l'ordre de 25 logements / hectare (production de 56 logements supplémentaires). De fait, cette densité est supérieure aux minima préconisés par le projet de SCoT Vendée Cœur Océan en la matière, qui fixe une densité minimale brute à atteindre de 15 logements / hectare sur les secteurs villageois de Talmont Saint Hilaire. La volonté communale repose donc sur le renforcement du village et la réalisation d'une opération dense répondant à l'impératif de la maîtrise de la consommation foncière.

En prévoyant un objectif de 25 logements à l'hectare sur ce secteur, 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.

Cet objectif de densité, ambitieux, nécessitera de requestionner les formes urbaines traditionnellement développées au sein des villages, permettant de renforcer la centralité villageoise et l'identité de celui-ci.

La Commune, tenant compte des décisions juridictionnelles, a donc souhaité préserver un équilibre 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.



2. Changement de zonage pour la parcelle CS n°88

2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

► Localisation

La parcelle cadastrée CS n°88, se localise au lieu-dit les Plantes de Lauzais, au Sud-Ouest du centre-ville de Talmont-Saint-Hilaire, et au Sud du village la Clémentine, sur la Départementale 4 (Avenue de l'Atlantique). Elle s'inscrit en continuité d'une agglomération densément bâtie.



Pour rappel, extrait du jugement ayant entraîné l'annulation partielle du PLU de Talmont-Saint-Hilaire :

- le classement en zone N de la parcelle cadastrée section CS n° 88 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme ;

25. Considérant que les auteurs du plan local ont classé la parcelle en litige, cadastrée section CS n° 88 et située au lieudit Les Plantes du Lauzais, en zone naturelle, sur le fondement des dispositions réglementaires précitées ; qu'il ressort des pièces du dossier, en particulier des plans et des photographies versées aux débats, que la parcelle en cause, qui jouxte sur sa partie Est une importante voie de circulation et un ensemble de parcelles bâties sur la moitié de sa longueur, se rattache par sa configuration à l'urbanisation du lotissement des « Plantes du Lauzais », à proximité duquel elle se situe ; que si les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu lutter contre l'étalement urbain en densifiant les espaces construits et en préservant les espaces naturels, il n'est toutefois pas établi qu'une simple opération de construction sur une partie seulement de la parcelle en litige serait de nature à remettre en cause un tel objectif ; que, par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que ladite parcelle présenterait par elle-même un intérêt écologique ou paysager particulier ; que, dans ces conditions en classant la totalité de la parcelle litigieuse en zone N, les auteurs du plan local d'urbanisme ont commis une erreur manifeste d'appréciation ;

Article 1^{er} : Le plan local d'urbanisme de Talmont-Saint-Hilaire est annulé en tant qu'il classe totalement en zone N la parcelle cadastrée section CS n° 88 au lieudit Plantes du Lauzais.

► **Interprétation des dispositions de l'article R. 123-8 (abrogé au 1^{er} janvier 2016) du Code de l'Urbanisme**

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- d) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- e) Soit l'existence d'une exploitation forestière ;
- f) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

R. 151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- f) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- g) Soit l'existence d'une exploitation forestière ;
- h) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- i) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- j) Soit de la nécessité de prévenir les risques d'expansion des crues. »

Selon les motivations du jugement cité ci-dessus, « il ne ressort pas des pièces du dossier que ladite parcelle présenterait par elle-même un intérêt écologique ou paysager particulier ».

En application de ce qui précède, la présente révision allégée du PLU vise à modifier le zonage de la parcelle CS n°88: remplacer le zonage Uc par un zonage Ubb sur une partie de la parcelle et par un zonage N sur le reste, le juge considérant irrecevable le classement en zone N de la totalité de la parcelle.

► **Synthèse des motifs**

La zone Uc du POS était destinée aux zones urbaines de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitat. Considérant la localisation de la parcelle CS n°88 et son environnement, le zonage Ubb du PLU lui sera plus adapté en cela qu'il est destiné « aux zones plus éloignées des centralités et de moindre densité. ». Ce changement de zonage permet également d'harmoniser le règlement de la parcelle CS88 par rapport aux parcelles attenantes classées UBb au Plu approuvé.

D'autre part, le zonage Ubb pourra être appliqué sur seulement une partie de la parcelle, en continuité de l'urbanisation. L'autre partie pouvant être classée en N. Au regard des importantes surfaces considérées et des enjeux d'entrée de ville, une OAP est réalisée pour garantir l'intégration de l'opération ainsi que la sécurité des accès (la parcelle considérée se trouvant en frange d'agglomération et desservie par une route départementale). Le Département a d'ailleurs été consulté en vue de définir les conditions nécessaires en matière d'accès pour satisfaire les exigences de sécurité. Ces conditions sont reportées dans l'OAP créée spécifiquement sur la parcelle CS n°88.

2.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES

❖ La prise en compte du SRCE Pays de la Loire

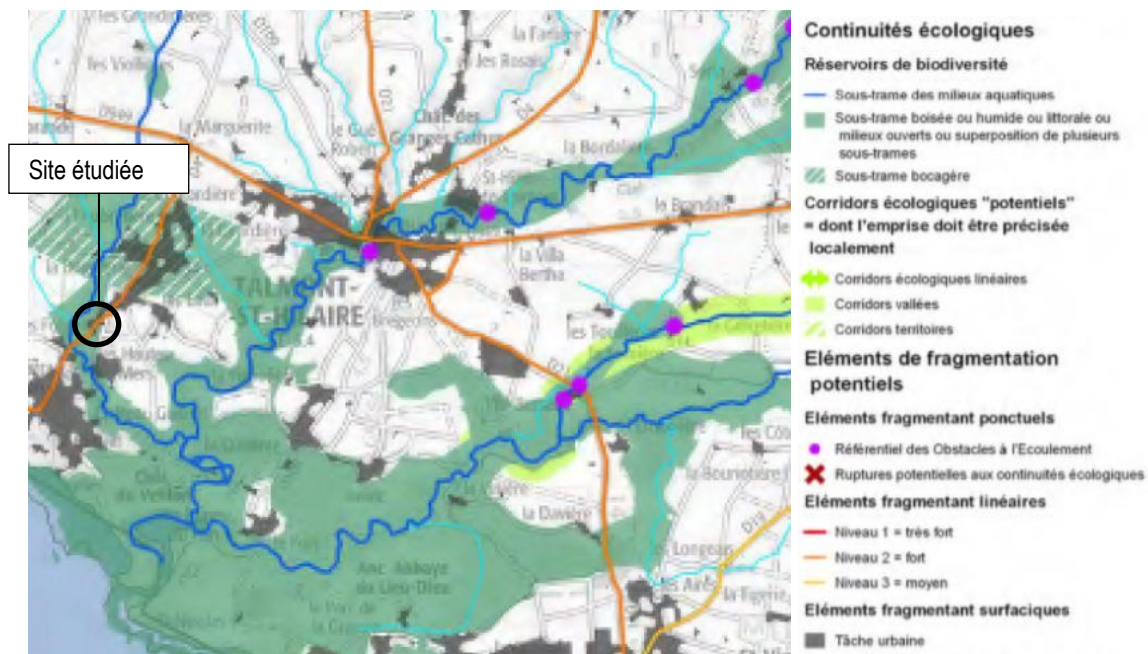
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à un état de conservation favorable des habitats naturels et au bon état écologique des masses d'eau.

Le SRCE identifie les éléments de la trame verte et bleue d'échelle régionale et inter régionale. Il constitue une référence régionale favorisant la mise en cohérence des politiques existantes et des actions menées en faveur des continuités écologiques sur les différents territoires. Il n'est pas assorti de prescriptions réglementaires directement applicables aux sols ou aux activités.

La notion de « prise en compte » est le niveau d'opposabilité le plus faible en droit administratif : les projets et documents d'urbanisme doivent prendre en compte le SRCE c'est-à-dire qu'ils doivent en suivre les orientations, sauf adaptations motivées et justifiées par des réalités de terrain.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

NB : Il faut noter que le PLU de Talmont Saint Hilaire a été réalisé avant l'adoption du SRCE.



Extrait de l'Atlas du SRCE Pays de la Loire

D'après la cartographie suivante, le site étudié se trouve dans un réservoir de biodiversité de la sous trame boisée, ou humide, ou littorale ou de milieux ouverts. La parcelle n°88 est composée uniquement de prairies avec très peu d'éléments permettant une biodiversité de grande qualité.

❖ La compatibilité avec le SDAGE

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les outils de planification et de gestion des ressources naturelles (SDAGE, SAGE,...) mais aussi avec la Loi Littoral.

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe pour chaque grand bassin hydrographique en France les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le document ; les décisions touchant aux autres domaines doivent le prendre en compte. Il est toutefois prévu dans la loi de transposition de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau en cours d'approbation, d'imposer la compatibilité au SDAGE des documents d'urbanisme. Le SDAGE définit les unités hydrographiques cohérentes à l'échelle desquelles peut être élaboré un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Il en souligne les principaux problèmes et enjeux. Le territoire est concerné par le Bassin Loire Bretagne.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre et approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015. Il entre donc en vigueur pour une durée de 6 ans sur la période de 2016 – 2021.

Les grands objectifs du SDAGE sont les suivants :

- 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau
- 2- Réduire la pollution par les Nitrates
- 3- Réduire la pollution organique
- 4- Maîtriser la pollution contre les pesticides
- 5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6- Protéger la Santé en protégeant l'environnement
- 7- Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8- Préserver les zones humides et la biodiversité
- 9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- 10 – Préserver le littoral
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant
- 12 – Réduire le risque inondation par les cours d'eau
- 13 – Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14 – Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations de ce document :

- par la réduction de la demande en eau : promotion des techniques de gestion alternative des eaux pluviales et notamment réutilisation des eaux de ruissellement pour l'arrosage, l'entretien...
- par la préservation des zones humides : identification des zones humides au plan de zonage et classement en zone naturelle ou agricole pour l'essentiel de ces zones.
- par la définition d'espaces remarquables protégés visant à préserver les écosystèmes littoraux les plus remarquables et notamment les vallées du littoral, l'estuaire du Payré et les espaces littoraux.

❖ **La compatibilité avec le SAGE Auzance Vertonne et cours côtiers**

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

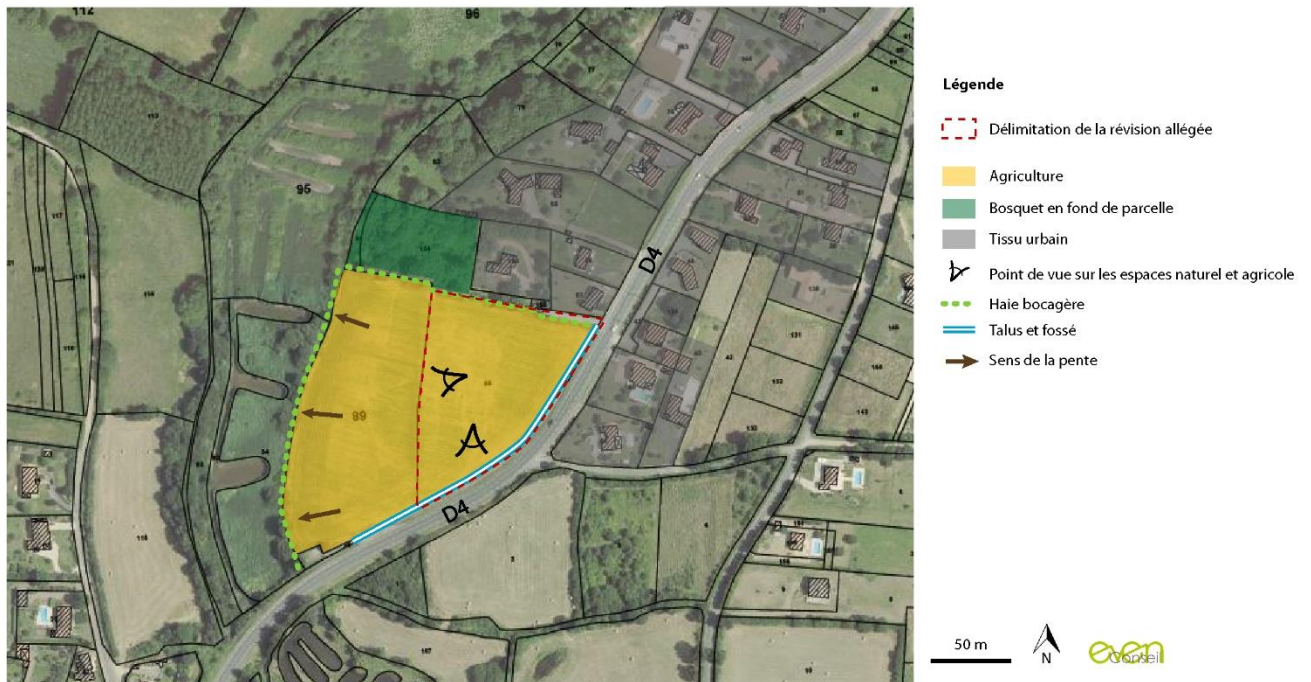
Le SAGE établit notamment un inventaire et une cartographie des zones humides comprise dans son périmètre en tenant compte de leur valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau. L'inventaire réalisé sur la commune de Talmont Saint Hilaire figure aux plans de zonage du PLU et ces zones humides sont protégées (classement en zone naturelle ou agricole essentiellement). Par ailleurs, le règlement limite les possibilités d'affouillements et exhaussements de sol au sein de ces zones humides.

La révision allégée de la commune préserve les zones humides, réceptacles d'une importante biodiversité, conformément aux orientations prises dans le PADD.

2.3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

► Occupation du Sol et de l'espace

La présente révision allégée concerne le site de la Parcelle n° 88. L'ensemble de la parcelle est occupé actuellement par de la culture (parcelle agricole). Ces parcelles sont exploitées par l'EARL Bulteau, dont le siège se situe à Jard sur Mer, et qui exploite ces parcelles en agriculture bio. L'exploitation en question dispose d'une surface totale d'exploitation supérieure à 200 hectares dont une partie conséquente attenante à la zone considérée (secteur des Forges).



► Caractéristiques topographiques

La topographie de Talmont-Saint-Hilaire se caractérise par un relief très vallonné (succession de lignes de crêtes qui segmentent visuellement le paysage). Les altitudes s'échelonnent entre le point culminant du territoire à 57 m qui se situe au nord et les points les plus bas au niveau du littoral.

Le site de la Parcelle n° 88 se situe à une altitude entre 5 et 20 m, en pente direction Nord/Est – Sud/Ouest, en direction du Petit Chenal des Hautes Mers au Payré (à l'Ouest du site). Plus précisément sur le site, la pente est beaucoup plus marquée à l'ouest du site, ce qui correspond au coteau de ruisseau.



Carte IGN, Talmont Saint Hilaire, Parcelle n° 88 (source : Géoportail)

► Caractéristiques hydrologiques

Il existe deux bassins versants distincts sur l'ensemble de la commune de Talmont-Saint-Hilaire : l'un correspondant au ruisseau de la Combe qui se jette dans la baie de Cayola et l'autre au ruisseau du Payré qui rejoint le littoral au niveau du Veillon.

Le site est concerné par le bassin versant du ruisseau du Payré. Le site se situe à proximité du Petit Chenal des Hautes Mers au Payré (à l'Ouest du site). **Cependant, il faut noter qu'aucun cours d'eau ne passe par le site de la Parcelle n° 88.**

► La gestion des eaux pluviales

Une attention particulière doit être apportée sur les conditions d'écoulement des eaux superficielles que ce soit vis-à-vis du ruissellement des eaux et vis-à-vis du risque d'inondation.

Compte tenu de l'occupation actuelle du site (agriculture) mais en contact d'un tissu urbanisé, des réseaux de gestion d'eau pluviale existent déjà à proximité du site.

► La gestion de l'eau potable

Sur le territoire communal, une prise d'eau située au niveau de la retenue de Sorin-Finfarine permet d'alimenter en eau potable les populations. La protection de cette ressource a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 novembre 1970. **Le site, objet de la présente révision alléguée n'est pas concerné par les deux périmètres de protection de captage (immédiat de 70 m et rapproché de 300 m).**

► La gestion des eaux usées

L'ensemble des réseaux d'assainissement collectif de la commune de Talmont Saint Hilaire est relié à 3 stations d'épuration qui possèdent aujourd'hui une capacité de 13 700 équivalent/habitants (10 500 E/H, 3000 E/H et

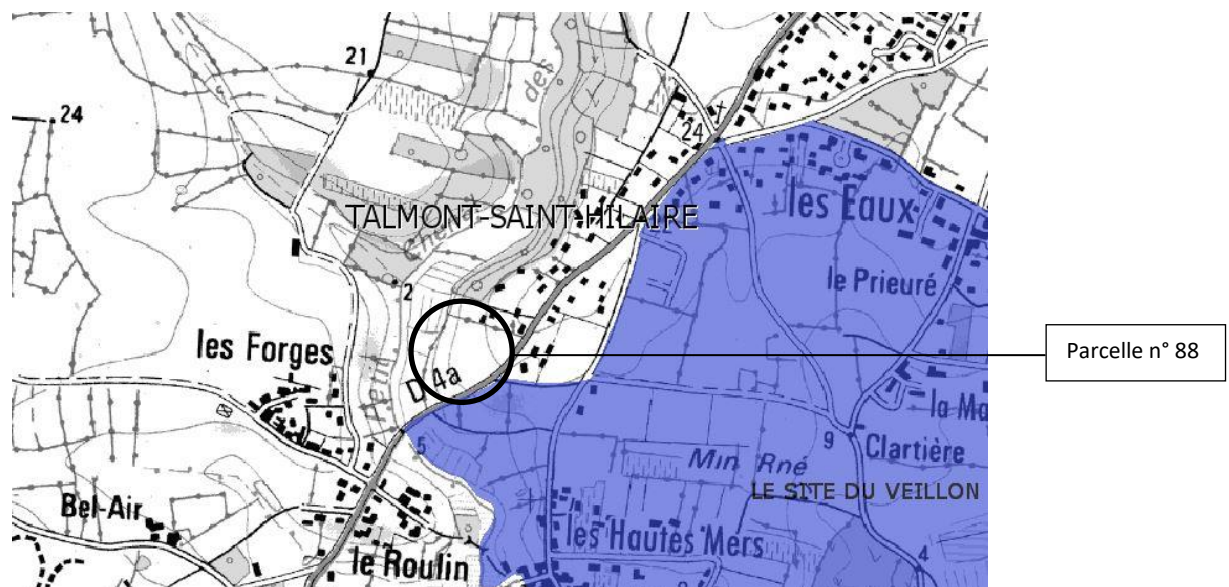
200 E/H). Cette structure permet de répondre aux besoins de la commune. **Au vue des capacités des stations d'épuration, les futurs besoins pour le développement de la commune seront compatibles.**

► Paysage et patrimoine

La zone de la Parcelle n° 88 est un espace agricole, proche du tissu urbain, en hauteur par rapport à la D4. Cette parcelle est en effet séparée de la route par un talus de plusieurs mètres et d'un fossé permettant la gestion des eaux pluviales.

Sa position surélevée, permet d'avoir au sein même de la parcelle des points de vue sur le paysage environnant : les espaces naturels des marais accompagnés de boisement (à l'ouest), ainsi que des points de vue sur les espaces agricoles et prés au Sud de la parcelle (de l'autre côté de la route D 4). Ces points de vue ne permettent tout de même pas de voir les paysages lointains (cône de vue assez fermé).

Sur le plan patrimonial, le secteur, objet de la présente révision allégée, n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique. **Cependant, la parcelle n° 88 est en limite du site inscrit naturel « Marais et villages du Veillon ».**



Extrait de la Carte du patrimoine bâti et naturel protégé - Citadia Conseil

À noter, la commune de Talmont Saint Hilaire est concernée par :

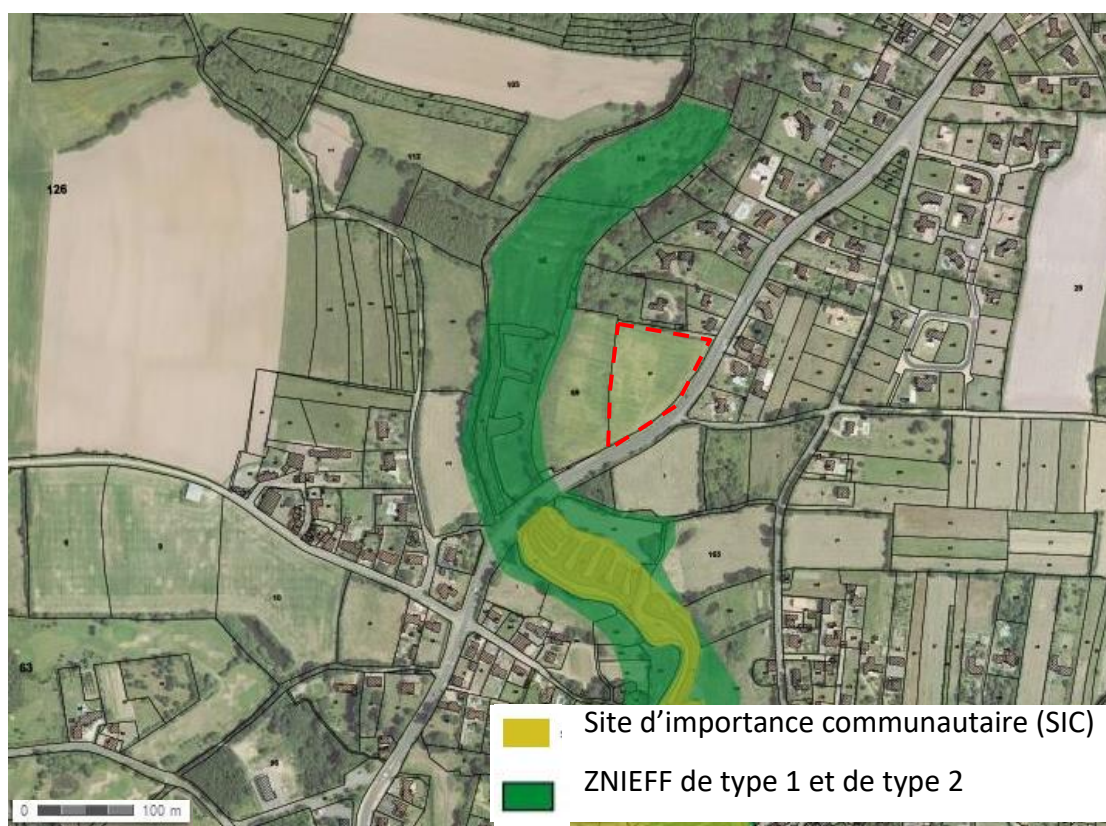
- deux sites classés « du chêne vert dit l'encetre » et de la « pointe du Payré, marais et bois du Veillon » ;
- Deux monuments historiques classés « Château de Talmont » (ruines) et « Château des Granges Cathus » et un monument historique inscrit, l'église de Saint Hilaire.

Mais, ces éléments ne concernent pas directement le secteur de la Parcelle n° 88.

► Milieux, éléments et patrimoines naturels

La Commune de Talmont Saint Hilaire est concernée par des protections et des inventaires liés à une biodiversité spécifique. En effet, on retrouve sur la commune des sites Natura 2000 (Sic et ZPS) et des ZNIEFF de type 1 et 2. **Aucun de leurs périmètres n'intersecte celui du site.** Cependant, les limites du site Natura 2000 « SIC Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables et Jard sur Mer » se trouvent à proximité (70 m environ) de la Parcelle n° 88. Il en va de même de la **Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1 « Bois et Dues du Veillon, Marais de la Guittière et zones voisines »** qui longe au plus près la parcelle n° 88.

Pour faire le lien avec le SRCE Pays de la Loire, la prise en compte du SRCE à l'échelle de la commune se fait par la prise en compte de ses éléments de biodiversité. Les limites du réservoir de biodiversité dans le SRCE peuvent être donc ajusté à l'échelle de la commune aux limites du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 1. La parcelle concernée par la révision allégée se trouve donc en dehors de ce périmètre, à plus de 65 mètres du périmètre de la ZNIEFF de type 1 et à environ 100 mètres du site Natura 2000 (SIC), séparée par une route.



(source : Géoportail)

Les enjeux paysagers et écologiques quant à l'aménagement du site portent principalement sur :

- le traitement des lisières paysagères avec la zone naturelle et agricole située au Sud,
- la conservation des éléments bocagers les plus significatifs comme espaces de respiration et d'agrément au sein et en limite de la zone.



Parcelle agricole



Fossé et talus séparent la parcelle de la route



ZNIEFF de types 1 et 2 en fond de parcelle

Point de vue sur les espaces agricoles alentours



Photos : Even conseil

► Risques naturels et technologiques

La commune de Talmont Saint Hilaire est concernée par un certain nombre de risques (DDRM 85 – 2012) :

- Littoraux (maritime)
- Inondation
- Séisme
- Feux de forêt
- Rupture de barrage
- Transport de Matières Dangereuses

Le site, objet de la présente révision allégée, n'est pas concerné directement par un risque d'inondation maritime, bien que la commune soit concernée par un Plan de prévention des Risques Naturels le Payré Talmont (07/2012).



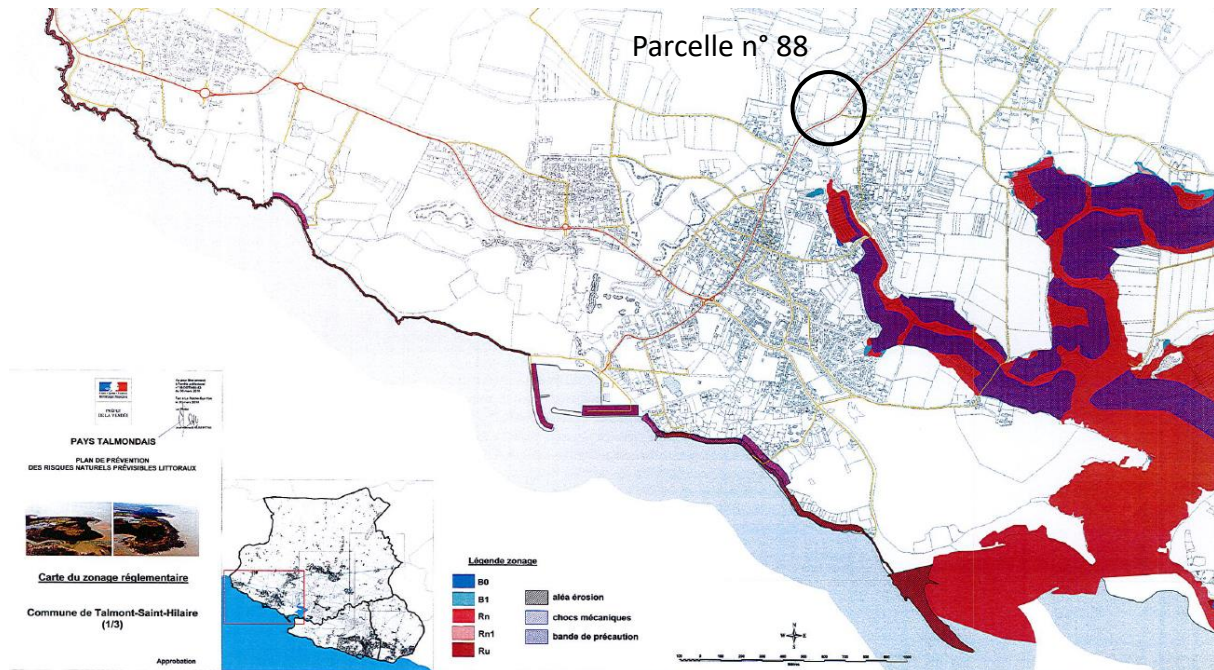
Zones présentant un risque de submersion marine : aléa moyen à faible (DDTM 85)



Atlas des Zones Inondables du Payré-Talmont : lit majeur

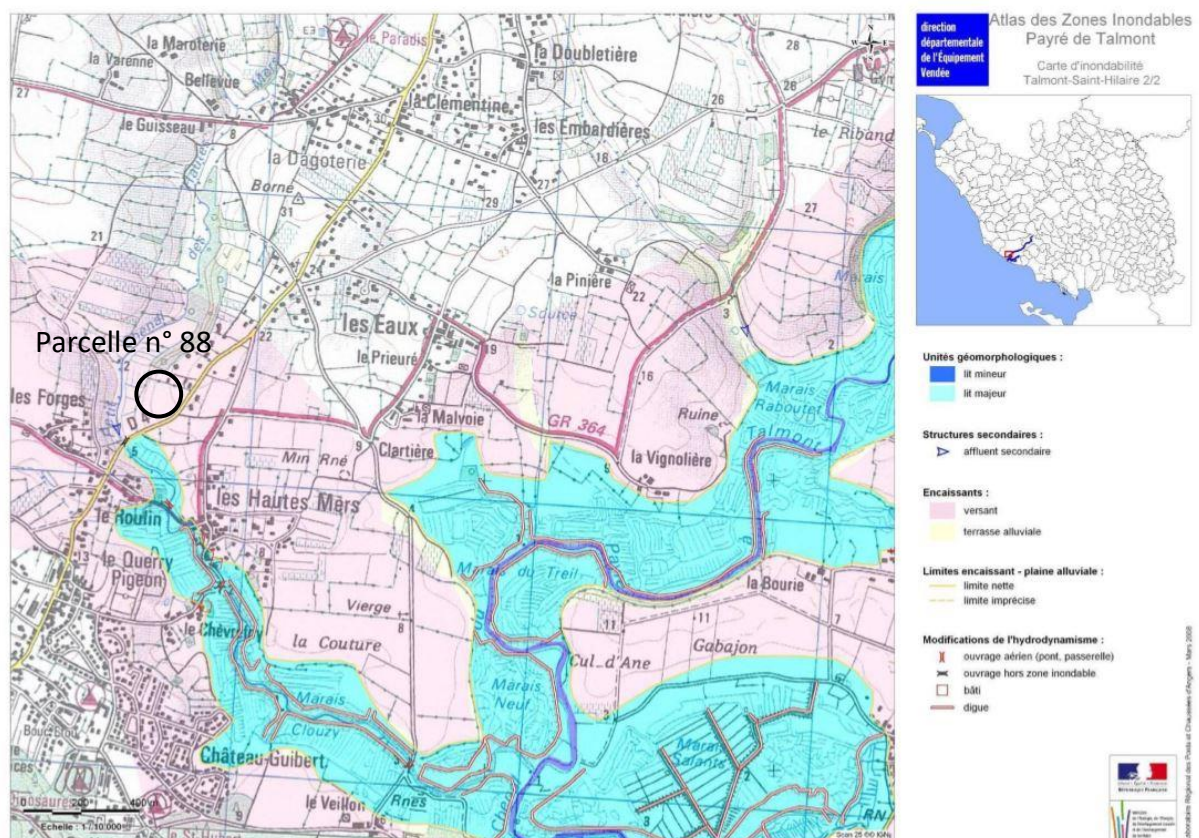
(Source : Citadia - PLU 2012)

De plus, le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Pays Talmondaise a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 mars 2016. Le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans une zone à risque.



(Source : PPRL)

Les éléments cartographiques de l'AZI (présenté ci-après) montrent que le site, objet de la présente révision allégée n'est pas concerné par le risque inondation. Il se situe en partie en haut du versant du Petit Chenal des Hautes Mers au Payré, affluent du ruisseau du Payré de Talmont.



Atlas des Zones Inondables

L'ensemble de la commune de Talmont Saint Hilaire est situé en zone de sismicité modérée (zone 3). En tout état de cause, les constructions prévues dans le site de la Parcelle n° 88 devront tenir compte et respecter les normes parasismiques en vigueur qui s'impose dans ce type de zonage.

Le site concerné par la révision allégée n'est pas concerné par les feux de forêt. Ce risque se trouve essentiellement le long du littoral.

Le site n'est pas concerné par le risque de rupture de barrage. Ce risque se trouve uniquement à l'Est de la commune sur le site de Sorin-Finfarine.

Le site de la Parcelle n° 88 n'est pas concerné par le risque lié au transport de matière dangereuse.

► **Pollutions, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air**

Aucun site pollué n'est répertorié sur le site de la présente révision allégée, ni à proximité dans la base BASOL. Aucun site BASIAS n'est non plus recensé sur le secteur.

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la Communauté de Communes du Talmondaise. Un Point d'Apport Volontaire (PAV) se trouve à proximité du site. La déchetterie la plus proche est située sur la commune de Talmont saint Hilaire à la Guénessière.

Aucune nuisance sonore d'importance ne touche le site.

La qualité de l'air sur la commune, appréciée selon des données à l'échelle départementale (mesures sur la Roche-sur-Yon par Air Pays de la Loire), est bonne et aucune activité n'est à ce jour de nature à compromettre cet état de fait ; celle-ci répondant aux normes de rejets atmosphériques en vigueur.

2.4. EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, REDUCTION, COMPENSATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION ALLEGEE

Parcelle n°88	Incidences potentielles	Mesures d'évitement et de réduction	Mesures compensatoires
Occupation du sol	<p>Le présent projet se situe sur une zone actuellement agricole. L'incidence potentielle serait la disparition de ces espaces.</p> <p>Il faut noter que le projet de changement de zonage (induisant l'implantation potentielle de nouveaux logements) pourra induire une augmentation des surfaces imperméabilisées par rapport à la situation actuelle et favorisera un accroissement des débits ruisselés.</p>	L'espace agricole se situe en continuité avec du bâti existant (la partie la plus au Nord-Est de la parcelle), C'est cette partie de l'espace qui sera à destination de l'habitat (voir OAP).	<p>Une attention particulière devra être prise par rapport à l'imperméabilité du site et au ruissellement des eaux (gestion des eaux pluviales, parking végétalisé...) étant donné le changement d'occupation du sol et du changement local de topographie.</p>
Energie, climat	Augmentation des déplacements motorisés (augmentation des émissions de gaz à effets de serre...)		Une implantation potentielle de nouveaux logements augmentera le nombre de déplacements.

Caractéristiques géographiques (topographie, hydrographie)	Le site étant actuellement sur une pente, les travaux de terrassement potentiels pourront modifier localement la topographie du site en raison des déblais extraits pour la mise en place des réseaux, voiries...	L'impact sur la topographie étant minime , aucune mesure de réduction ou d'évitement n'est à prévoir.	
Gestion de l'eau	<p>L'implantation potentielle de nouveaux logements sur le site induira une augmentation des consommations d'eau potable.</p> <p>Augmentation des eaux usées par l'implantation potentielle de nouveaux logements (augmentation des rejets à prévoir)</p> <p>Changement topographique induisant une nouvelle gestion des eaux pluviales</p>	<p>L'augmentation de la consommation d'eau potable sera inévitable mais pourra être anticipé.</p> <p>L'ensemble des eaux usées du site sera raccordé au réseau d'assainissement existant, dont les STEP de la commune sont compatibles avec cette augmentation de rejet.</p> <p>Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales. (Le dispositif de gestion des eaux pluviales, mis en œuvre sur le site, sera conçu pour respecter le règlement du PLU et la réglementation associée à la « loi sur l'eau »).</p>	
Paysage, patrimoine et cadre de vie	Risque de dégradation de la qualité paysagère du site (en lien avec les espaces agricoles et naturels à proximité)	<p>L'architecture des nouvelles constructions pourra être étudiée pour rester dans une adéquation avec le bâti existant (en lien avec le règlement du PLU).</p> <p>Le projet induira une modification minime des paysages étant donné le contexte déjà artificialisé dans lequel s'inscrit le site. Il faudra tout de même être attentif à la covisibilité possible entre le site</p>	

	<p>Disparition des points de vue vers les espaces agricoles et naturels</p> <p>Le site se situe tout de même dans un contexte particulier : chenal, marais à proximité, bocage,... L'incidence potentielle serait la dégradation diffuse de ces espaces.</p>	<p>(se situant en hauteur) et les espaces agricoles à proximité. (point de vue du site vers les espaces agricoles, mais aussi point de vue des espaces agricoles vers le site).</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions n'aura que très peu d'impact sur les points de vue existant (voir l'OAP prévu sur le site).</p> <p>La proximité à ces éléments est donc prise en compte dans l'OAP en favorisant des transitions douces entre les espaces agricoles, paysagers et les nouvelles constructions potentielles (zone tampon).</p>	
Milieu naturel	<p>Dégradation de la faune et la flore protégée</p> <p>Incidences sur les espèces appartenant au site Natura 2000</p> <p>Disparition de des haies bocagères délimitant les parcelles du site</p>	<p>Le site ne se situe pas au sein d'un périmètre identifié en raison de la présence d'espèces protégées.</p> <p>La révision allégée du site n'aura pas d'incidences directes sur le site Natura 2000 (puisque'il se trouve en dehors du périmètre). Etant donné la proximité (environ 100 m) du projet au site Natura 2000 et du site inscrit, le projet pourra être accompagné d'espaces aménagés dont certains pourront permettre le maintien d'un milieu d'accueil important pour la flore et la faune locales ou des corridors écologiques.</p> <p>Les alignements d'arbres et les plantations diverses, de qualité, seront conservés autant que possible.</p>	
Risques naturels et technologiques	Augmentation des risques naturels et technologiques	Le site n'étant touché par aucun risque, l'implantation potentielle de nouvelles habitations n'augmentera pas les risques existants sur la commune.	
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	Augmentation des rejets polluants dans les cours d'eau à proximité		

	<p>L'implantation potentielle de nouvelles constructions induira potentiellement une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées).</p> <p>Augmentation des nuisances sonores et détérioration de la qualité de l'air.</p>	<p>Le site se trouvant proche d'un Point d'Apport Volontaire (PAV), une partie des déchets produits pourront être gérée par ce point-là.</p> <p>Si l'on excepte la période de travaux, le projet envisagé à vocation d'équipements publics n'est pas de nature à engendrer une augmentation excessive du niveau sonore ni une détérioration significative de la qualité de l'air.</p>	
--	---	---	--

Cette synthèse permet de mettre en évidence que le projet, au stade de la révision allégée, aura des incidences limitées sur l'environnement.

2.5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

Thème	Indicateurs	Unité
Occupation du sol	Surface construite	hectares
Energie Climat	Non probant à l'échelle du site	/
Caractéristiques géographiques	Modification de la topographie du site : terres déplacées	Kg / tonnes
Gestion de l'eau	<p>Perméabilité du sol (ou d'imperméabilité du sol) ;</p> <p>Vérification par le maître d'ouvrage de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies</p> <p>Vérification de la qualité des eaux pour limiter les rejets possibles dans les milieux naturels ;</p> <p>Réalisation d'un entretien périodique des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ;</p> <p>Evolution de la consommation d'eau potable.</p>	<p>Pourcentage (%)</p> <p>Pourcentage de conformité (%)</p> <p>Etat écologique / chimique</p> <p>Nb d'entretiens (au moins annuel)</p> <p>M3 d'eau consommé</p>
Paysage patrimoine cadre de vie	Non probant à l'échelle du site	/
Milieux naturels	Disparition / apparition / multiplication d'espèces dans le site Natura 2000 et dans la ZNIEFF de type 1	Nombre d'espèces patrimoniales
Risques naturels et technologiques	Non probant à l'échelle du site	/
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	Trafic de véhicules sur les routes les plus usitées pour aller au site du projet	Nombre de voiture / jours

NB : Le suivi des surfaces boisées à l'échelle de la commune et les évolutions d'occupation du sol et leur destination constituent aussi des indicateurs de suivi en lien avec la présente révision allégée.

2.6. PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la révision allégée. Par une méthode itérative, les incidences ont été réduites et évitées le plus que possible par une intégration même dans le projet.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers (notamment le PLU de Talmont Saint Hilaire, 2012), et d'une consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, DDTM 85, BRGM, ...). Cette collecte de données a été complétée par des reconnaissances de terrain effectuées le 10 mai 2016.

2.7. RESUME NON TECHNIQUE

❖ Introduction

Chef-lieu de canton, la commune de Talmont-Saint-Hilaire s'étend sur une surface d'environ 9000 hectares et compte une population avoisinant 7 300 habitants.

Les principaux enjeux identifiés pour l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, approuvé le 13 décembre 2012, concernaient la maîtrise du développement urbain, et la prise en compte des espaces d'intérêt biologique et paysager et des risques naturels et technologiques.

La parcelle n°88, localisée au Sud-Ouest du centre-ville de Talmont Saint Hilaire, a été classé en 2012, lors de l'élaboration du PLU, en zone N en vue de ne pas étendre l'agglomération en direction du cours d'eau le Petit Chenal des Hautes Mers au Payré. Suite à l'annulation partielle du PLU, prononcée par la Tribunal Administratif de Nantes le 12 mai 2015, la totalité de la parcelle a dû être réintégrée au sein du zonage antérieur, à savoir au sein de la zone Uc du POS.

La parcelle objet de la présente révision allégée se trouve en continuité de l'agglomération de Talmont Saint Hilaire. Un zonage permettant la construction est donc proposé sur une partie de la parcelle, se trouvant le plus proche des constructions existantes et donc en continuité de l'urbanisation. Le reste de la parcelle reste donc en zone N.

❖ Localisation de la zone concernée et caractéristique du site



Le site de la Parcelle n° 88 se situe à une altitude entre 5 et 20 m, en pente direction Nord/Est – Sud/Ouest, en direction du Petit Chenal des Hautes Mers au Payré (à l'Ouest du site). Plus précisément sur le site, la pente est beaucoup plus marquée à l'ouest du site, ce qui correspond au coteau de ruisseau.

L'ensemble de la parcelle est occupé actuellement par de la culture (parcelle agricole).

Sur le plan patrimonial, le secteur, objet de la présente révision allégée, n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique. Il faut tout de même noter que **la parcelle n° 88 est en limite du site inscrit naturel « Marais et villages du Veillon ».**

Aucun de leurs périmètres de protection ou d'inventaire de biodiversité (site Natura 2000, ZNIEFF,...) n'intersecte celui du site. Cependant, les limites du site Natura 2000 « SIC Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables et Jard sur Mer » se trouvent à proximité (70 m environ) de la Parcelle n° 88. Il en va de même de la **Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1 « Bois et Dues du Veillon, Marais de la Guittière et zones voisines » qui longe au plus près la parcelle n° 88.**

Les enjeux paysagers et écologiques quant à l'aménagement du site portent principalement sur :

- le traitement des lisières paysagères avec la zone naturelle et agricole située au Sud,
- la conservation des éléments bocagers les plus significatifs comme espaces de respiration et d'agrément au sein et en limite de la zone.

❖ Les incidences de la révision allégée sur l'environnement

Parcelle n°88	Incidences potentielles	Mesures d'évitement et de réduction	Mesures compensatoires
Occupation du sol	<p>Le présent projet se situe sur une zone actuellement agricole. L'incidence potentielle serait la disparition de ces espaces.</p> <p>Il faut noter que le projet de changement de zonage (induisant l'implantation potentielle de nouveaux logements) pourra induire une augmentation des surfaces imperméabilisées par rapport à la situation actuelle et favorisera un accroissement des débits ruisselés.</p>	L'espace agricole se situe en continuité avec du bâti existant (la partie la plus au Nord-Est de la parcelle), C'est cette partie de l'espace qui sera à destination de l'habitat (voir OAP).	<p>Une attention particulière devra être prise par rapport à l'imperméabilité du site et au ruissellement des eaux (gestion des eaux pluviales, parking végétalisé...) étant donné le changement d'occupation du sol et du changement local de topographie.</p>
Energie, climat	Augmentation des déplacements motorisés (augmentation des émissions de gaz à effets de serre...)		Une implantation potentielle de nouveaux logements augmentera le nombre de déplacements.

Caractéristiques géographiques (topographie, hydrographie)	Le site étant actuellement sur une pente, les travaux de terrassement potentiels pourront modifier localement la topographie du site en raison des déblais extraits pour la mise en place des réseaux, voiries...	L'impact sur la topographie étant minime , aucune mesure de réduction ou d'évitement n'est à prévoir.	
Gestion de l'eau	<p>L'implantation potentielle de nouveaux logements sur le site induira une augmentation des consommations d'eau potable.</p> <p>Augmentation des eaux usées par l'implantation potentielle de nouveaux logements (augmentation des rejets à prévoir)</p> <p>Changement topographique induisant une nouvelle gestion des eaux pluviales</p>	<p>L'augmentation de la consommation d'eau potable sera inévitable mais pourra être anticipé.</p> <p>L'ensemble des eaux usées du site sera raccordé au réseau d'assainissement existant, dont les STEP de la commune sont compatibles avec cette augmentation de rejet.</p> <p>Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales. (Le dispositif de gestion des eaux pluviales, mis en œuvre sur le site, sera conçu pour respecter le règlement du PLU et la réglementation associée à la « loi sur l'eau »).</p>	
Paysage, patrimoine et cadre de vie	Risque de dégradation de la qualité paysagère du site (en lien avec les espaces agricoles et naturels à proximité)	<p>L'architecture des nouvelles constructions pourra être étudiée pour rester dans une adéquation avec le bâti existant (en lien avec le règlement du PLU).</p> <p>Le projet induira une modification minime des paysages étant donné le contexte déjà artificialisé dans lequel s'inscrit le site. Il faudra tout de même être attentif à la covisibilité possible entre le site</p>	

	<p>Disparition des points de vue vers les espaces agricoles et naturels</p> <p>Le site se situe tout de même dans un contexte particulier : chenal, marais à proximité, bocage,... L'incidence potentielle serait la dégradation diffuse de ces espaces.</p>	<p>(se situant en hauteur) et les espaces agricoles à proximité. (point de vue du site vers les espaces agricoles, mais aussi point de vue des espaces agricoles vers le site).</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions n'aura que très peu d'impact sur les points de vue existant (voir l'OAP prévu sur le site).</p> <p>La proximité à ces éléments est donc prise en compte dans l'OAP en favorisant des transitions douces entre les espaces agricoles, paysagers et les nouvelles constructions potentielles (zone tampon).</p>	
Milieu naturel	<p>Dégradation de la faune et la flore protégée</p> <p>Incidences sur les espèces appartenant au site Natura 2000</p> <p>Disparition de des haies bocagères délimitant les parcelles du site</p>	<p>Le site ne se situe pas au sein d'un périmètre identifié en raison de la présence d'espèces protégées.</p> <p>La révision allégée du site n'aura pas d'incidences directes sur le site Natura 2000 (puisque'il se trouve en dehors du périmètre). Etant donné la proximité (environ 100 m) du projet au site Natura 2000 et du site inscrit, le projet pourra être accompagné d'espaces aménagés dont certains pourront permettre le maintien d'un milieu d'accueil important pour la flore et la faune locales ou des corridors écologiques.</p> <p>Les alignements d'arbres et les plantations diverses, de qualité, seront conservés autant que possible.</p>	
Risques naturels et technologiques	Augmentation des risques naturels et technologiques	Le site n'étant touché par aucun risque, l'implantation potentielle de nouvelles habitations n'augmentera pas les risques existants sur la commune.	
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	Augmentation des rejets polluants dans les cours d'eau à proximité		

	<p>L'implantation potentielle de nouvelles constructions induira potentiellement une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées).</p> <p>Augmentation des nuisances sonores et détérioration de la qualité de l'air.</p>	<p>Le site se trouvant proche d'un Point d'Apport Volontaire (PAV), une partie des déchets produits pourront être gérée par ce point-là.</p> <p>Si l'on excepte la période de travaux, le projet envisagé à vocation d'équipements publics n'est pas de nature à engendrer une augmentation excessive du niveau sonore ni une détérioration significative de la qualité de l'air.</p>	
--	---	---	--

Cette synthèse permet de mettre en évidence que le projet, au stade de la révision allégée, aura des incidences limitées sur l'environnement.

❖ Les indicateurs et modalités de suivi

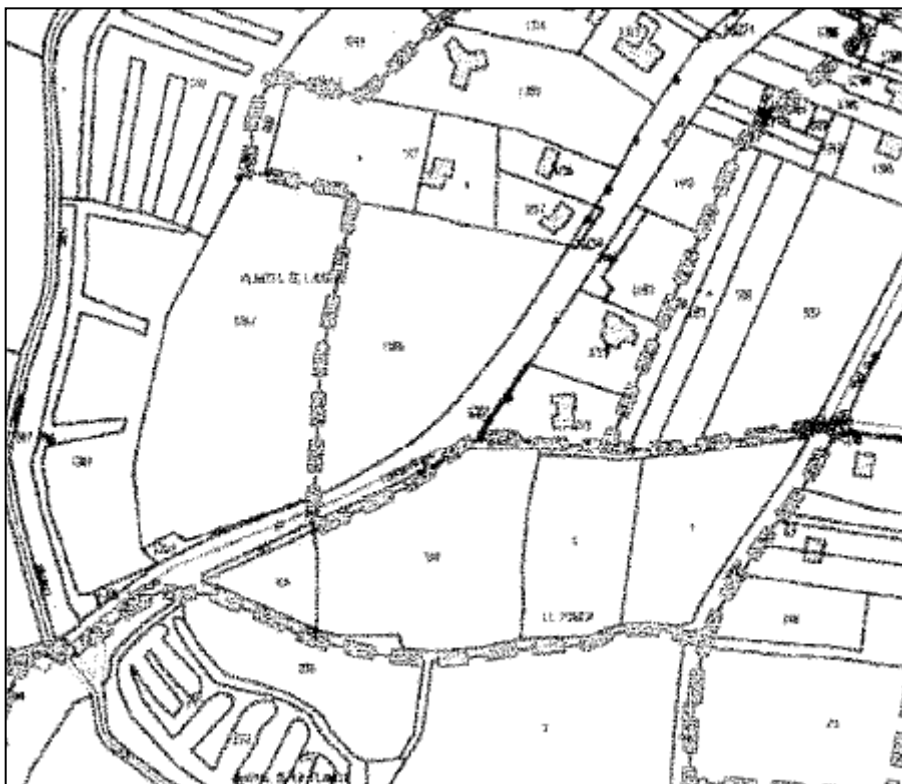
Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

Thème	Indicateurs	Unité
Occupation du sol	Surface construite	hectares
Energie Climat	Non probant à l'échelle du site	/
Caractéristiques géographiques	Modification de la topographie du site : terres déplacées	Kg / tonnes
Gestion de l'eau	<p>Perméabilité du sol (ou d'imperméabilité du sol) ;</p> <p>Vérification par le maître d'ouvrage de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies</p> <p>Vérification de la qualité des eaux pour limiter les rejets possibles dans les milieux naturels ;</p> <p>Réalisation d'un entretien périodique des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ;</p> <p>Evolution de la consommation d'eau potable.</p>	<p>Pourcentage (%)</p> <p>Pourcentage de conformité (%)</p> <p>Etat écologique / chimique</p> <p>Nb d'entretiens (au moins annuel)</p> <p>M3 d'eau consommé</p>
Paysage patrimoine cadre de vie	Non probant à l'échelle du site	/
Milieux naturels	Disparition / apparition / multiplication d'espèces dans le site Natura 2000 et dans la ZNIEFF de type 1	Nombre d'espèces patrimoniales
Risques naturels et technologiques	Non probant à l'échelle du site	/
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	Trafic de véhicules sur les routes les plus usitées pour aller au site du projet	Nombre de voiture / jours

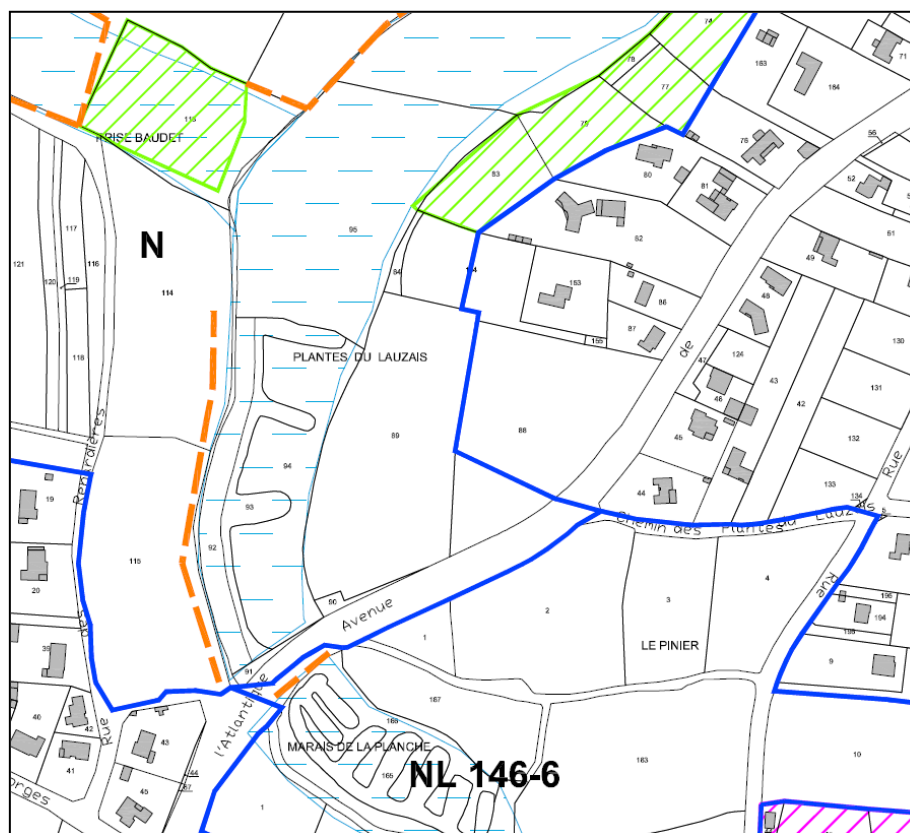
2.8. PIECES DU PLU MODIFIEES

► Le zonage

PLAN DE ZONAGE AVANT LA REVISION ALLEE



PLAN DE ZONAGE APRES LA REVISION ALLEE



► **Orientation d'aménagement et de programmation**

Pour une meilleure maîtrise du foncier sur la parcelle CS n°88, une OAP a été réalisée.

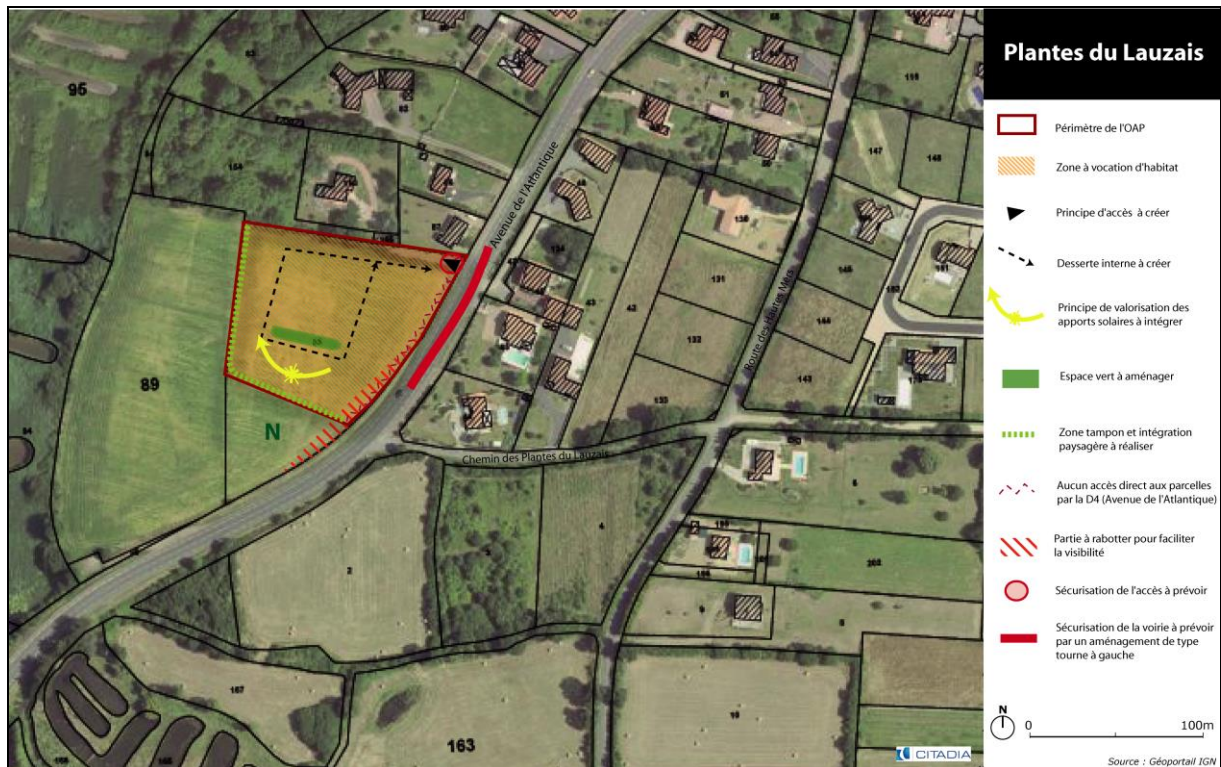
Les principes d'aménagement affichés concernent notamment les accès (RD 4 essentiellement), la densité (25 logements / hectare) et le paysage (traitement des franges urbaines).

En ce qui concerne l'accès, la mise en sécurité de la voirie est nécessaire par un aménagement de type tourne à gauche, dont le financement pourra être pris en charge en partie par l'aménageur sous la forme d'un projet urbain partenarial (PUP) (le PLU fera alors l'objet d'une mise à jour en vue d'annexer la convention de PUP au dossier). Il sera doublé d'un rabotage d'une partie de la parcelle concernée pour améliorer la visibilité de ce secteur.

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 25 logements par hectare permet d'y réaliser une opération d'environ 22 logements, soit significativement plus dense que le tissu voisin.**

En prévoyant un objectif de 25 logements à l'hectare sur ce secteur, 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. A travers cet objectif de densité, il s'agira de redéfinir les modes d'urbanisation et notamment les formes urbaines produites, dans un souci de diversification (maisons en bande, R+1...). En continuité de l'agglomération de Talmont, ce secteur est susceptible de recevoir cette diversification.

La Commune, tenant compte des décisions juridictionnelles, a donc souhaité préserver un équilibre 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.



Envoyé en préfecture le 01/03/2018

Reçu en préfecture le 01/03/2018

Affiché le



ID : 085-218502888-20180226-DEL2018022611-DE