

DEL/2017/07/17/03

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

COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

Séance du 17 juillet 2017

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

Etaient présents : Maxence de RUGY, Catherine GARANDEAU, Joël HILLAIRET, Amélie ELINEAU, Pierrick HERBERT, Catherine NEAULT, Christophe NOEL, Marie-Françoise GABORIT, Liliane ROBIN, Bernadette GAUTREAU, Jacques MOLLE, Eric DANGLLOT, Bertrand DEVINEAU, Valérie CHARTEAU, Sonia FAVREAU, Cyrille DURANDET, Yoann MITARD, Michèle COTTREAU, Frédéric LESCOILLIER, Huguette DARIET, Daniel GAUDRY, Philippe CHAUVIN, Claudine ORDONNEAU, Joël BAUDRY.

Etaient absents excusés :

Madame Béatrice MESTRE-LEFORT donne pouvoir à Madame Amélie ELINEAU,
Madame Magali THIEBOT donne pouvoir à Madame Catherine GARANDEAU,
Monsieur David ROBBE donne pouvoir à Monsieur Jacques MOLLE,
Monsieur Christophe VANNIER.

Etait absent :

Madame Aurore NOGRET.

Convocation du 11 juillet 2017

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 24

Quorum : 15

Suffrages exprimés : 27

Madame Amélie ELINEAU est désignée secrétaire de séance.

3°) URBANISME - Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Catherine NEAULT, Adjointe à l'Urbanisme, qui rappelle à l'Assemblée que par arrêté municipal du 4 janvier 2016, une procédure de modification n°1 du PLU a été prescrite afin d'harmoniser les règles entre le plan réglementaire de la ZAC des Minées annexé au règlement du PLU et les dispositions applicables en zone UBm, par un travail de réécriture des règles d'implantations notamment et ainsi de favoriser et d'accélérer l'urbanisation de cette ZAC située en centre-ville.

Une réunion a été organisée avec les propriétaires d'îlots et les aménageurs de cette ZAC, le 19 mai 2016. Suite aux observations émises lors de cette réunion, un projet de dossier de modification a été constitué comportant des propositions de rédaction de nouvelles dispositions applicables en zone Ubm et un projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette OAP est destinée à remplacer le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) annexé au règlement du PLU et comportant des dispositions contraignantes pour les aménageurs et en contradiction avec le règlement de la zone Ubm.

Les modifications réglementaires envisagées résultent d'une concertation avec les aménageurs et du souhait de clarifier l'interprétation de certaines dispositions du règlement afin d'assouplir les dispositions applicables à la ZAC des Minées et résultant notamment de l'application du PAZ annexé au règlement du PLU en vigueur. L'objectif est de permettre la construction d'habitations nouvelles dans ce secteur proche du centre-ville et des équipements d'enseignements, sportifs et de loisirs.

Les modifications portent donc sur la suppression de toute référence au PAZ, sur la réécriture des dispositions du règlement de la zone Ubm du PLU (articles Ubm 1, 2, 3, 6, 7, 11 et 14) et sur la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation, dans le but de faciliter la réalisation de projets d'habitat dans un secteur stratégique, de rendre les règles plus cohérentes et de définir des principes d'aménagement avec lesquels les opérations devront être compatibles tenant à la densité, aux accès, à la préservation des haies bocagères existantes, à l'exposition solaire des constructions.

Le projet de modification du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Le Département de la Vendée a informé que le projet n'appelait pas d'observation de sa part. Le Syndicat mixte du canton des Sables d'Olonne a donné un avis favorable au titre du SCOT limitrophe.

Une enquête publique portant sur la modification du PLU, a été prescrite par arrêté municipal du 27 mars 2017.

L'enquête publique a eu lieu du 2 mai au 2 juin 2017 inclus. Le Commissaire enquêteur a tenu 4 permanences et reçu 3 personnes et 1 lettre. Aucun élément défavorable n'a été recueilli sur le projet.

La publicité de l'avis d'enquête publique a été faite par voie de presse, par affichage et sur le site internet de la commune.

Le Commissaire enquêteur a transmis son procès verbal de synthèse le 2 juin 2017. Des éléments ont été portés à son attention dans un mémoire en réponse.

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

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

Monsieur le Commissaire enquêteur a ensuite retracé les interventions du public lors de l'enquête publique :

- Concernant le courrier déposé lors de l'enquête publique portant sur une demande de changement de zonage de parcelles cadastrées 228 ZY 25 et 28, la Commune a confirmé que ces parcelles situées au lieudit La Pinière ne sont pas concernées par l'objet de la procédure de modification n°1 du PLU prescrite en vue d'harmoniser les règles applicables à la ZAC des Minées en zone Ubm ; la Commune prenant bonne note de cette demande qui pourra être étudiée lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme.
- Concernant l'observation portant sur la protection des arbres remarquables et des haies bocagères, la Commune a précisé que le projet d'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC des Minées identifie les haies bocagères à protéger et organise les conditions de leur préservation. De plus, un grand nombre de linéaires de haies est inclus dans le domaine communal.

Le Commissaire enquêteur a communiqué son rapport et ses conclusions. Son avis est favorable sans réserve. Ce rapport est tenu à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune pendant une durée d'un an.

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants L153-41 et suivants ;

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

Vu l'arrêté municipal du 4 janvier 2016 prescrivant la modification n°1 du PLU ;

Vu la décision en date du 13 mars 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Claude MATHIEU en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté municipal n°02/2017, en date du 27 mars 2017, prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU, du 2 mai au 2 juin 2017 inclus ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu les observations formulées à l'occasion de l'enquête publique tenue du 2 mai au 2 juin 2017 inclus ;

Vu le procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur communiqué à la Commune de Talmont-Saint-Hilaire le 2 juin 2017 ;

Vu les réponses apportées par la Commune le 6 juin 2017 aux observations formulées et aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 19 juin 2017 ;

Vu le dossier de modification du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 20 juin 2017 ;

Considérant que l'application concomitante du règlement du PLU propre à la zone UBm et du schéma d'implantation des constructions qui y est annexé pose des problèmes d'interprétation, notamment s'agissant des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives ;

Considérant que la modification du document d'urbanisme vise à assurer la cohérence de la réglementation applicable à la zone UBm du PLU et à faciliter la réalisation des projets d'aménagement au sein de la ZAC des Minées, par l'élaboration d'un règlement d'urbanisme cohérent adapté à la configuration des flots de la ZAC ;

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

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

Considérant que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

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

DECIDE

1°) d'approuver la modification n°1 du plan local d'urbanisme portant sur le règlement applicable à la zone UBm du PLU, telle qu'annexée à la présente délibération ;

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

3°) que le dossier de modification n°1 du plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie de Talmont Saint Hilaire et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

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

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

Pour extrait conforme au registre,
A Talmont-Saint-Hilaire, le 18 juillet 2017
Le Maire, Maxence de RUGY

