Maître d'ouvrage	
TALMONT SAINT-HILAIRE l'esprit large	**Révision allégée n°1 du PLU**

Objet	**Réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée n°1 du PLU avec les personnes publiques associées du 6 juillet 2017**
Rédacteur	CITADIA Conseil
Participants	Voir liste des participants annexée au présent compte rendu
Date de diffusion	Juillet 2017

Relevé des débats

La notice de présentation de la Révision Allégée n°1 est projetée en séance. Les commentaires et remarques retracés ci-après sont formulés au fur et à mesure de la présentation de ladite notice.

- Madame FLOCZEK (DDTM) rappelle que la DDTM n'interprète pas le classement du secteur de la Gibretière de la même manière que le juge et que la notice de présentation de la révision allégée n°1. Le courrier de la DDTM du 6 juin 2017, faisant part de ses observations, au regard de la loi littoral et de la consommation d'espaces, ainsi que le courrier en réponse de la Commune du 14 juin 2017 seront annexés au présent compte rendu et au dossier d'enquête publique.
  La commune indique que le projet de révision allégée intègre les conclusions formulées par le juge, ayant abouti au classement de la Gibretière en tant que village.

- Monsieur SIMONNET (Chambre d'Agriculture) indique qu'il serait opportun, comme demandé par la CDPENAF, de compléter l'état des lieux agricole et l'évaluation des impacts du projet sur les exploitations agricoles concernées.
  La Commune a apporté des éléments d'information complémentaires sur l'analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles lors de la réunion de la CDPENAF du 27 juin 2017.
  La remarque vaut également pour le site des Plantes du Lauzais. La Commune précise qu'elle ne dispose pas à ce jour d'information sur l'exploitation de la parcelle CS 88.
  Le rapport de présentation du PLU sera complété dans la version du projet de révision allégée n°1 modifiée après enquête publique et soumise au conseil municipal pour approbation.

- Il est également demandé à ce que les besoins de création de logements supplémentaires soient mieux justifiés dans le rapport. Monsieur le Maire rappelle que ces annulations partielles ne sont pas du fait de la commune et que la création d'OAP constitue une réponse en matière d'encadrement des projets. En revanche, elles ne sauraient constituer des opérations prioritaires par rapport aux secteurs situés au sein ou à proximité immédiate du cœur de bourg.

- Madame GILBERT-MAHE (Département de Vendée) précise qu'une densité de 20 logements / hectare semble acceptable secteur de La Gibretière, au regard de la densité bâtie des tissus avoisinants. Par ailleurs, l'OAP des Plantes du Lauzais a été réalisée en partenariat avec les services du Département, en ce qui concerne les aménagements routiers nécessaires à l'opération (accès unique, aménagement d'un tourne-à-gauche).

- Madame CORRIOU (Les Sables d'Olonne Agglomération) indique que le projet de révision allegée n°1 n'entre pas en inadéquation avec la politique du SCoT voisin.

Département de la VENDÉE

♦♦♦♦♦

Arrondissement des SABLES d'OLONNE

♦♦♦♦♦

Commune de TALMONT-SAINT-HILAIRE
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi
Tel. : 02.51.90.60.42. — Fax. : 02.51.90.28.94.

Réunion des personnes publiques associées d'examen conjoint du projet de révision allégée n°1 du PLU – jeudi 6 juillet 2017 – 11h00

NOM / Prénom	Qualité	Signature
Simonnet Dominique	Chambre d'agriculture	
CORRIOU Gwénaëlle	Les Sables d'Olonne Agglo	
Moigneau Nanoa	Les Sables d'Olonne Agglo	
GILBERT-MAHÉ Hélène	CD 85	
FLOCZEK Adeline	Conseiller Urba DDTM 85	
POULLAOUEC Gwenaël	Chef du Pôle aménagement du territoire et urbanisme Commune de TSH	
Maxime du Rusquec	Mairie TSH	

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA VENDÉE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA VENDÉE

Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification Urbaine

Dossier suivi par :
Damien LIMOUSIN

Tél. : 02 51 44 32 74
Fax : 02 51 05 57 63
damien.limousin@vendee.gouv.fr

SUA/PU n°17.41

La Roche-sur-Yon, le 6 JUIN 2017

Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

à

Monsieur le Maire de Talmont-Saint-Hilaire
3 rue de l'Hôtel de Ville
85440 TALMONT-SAINT-HILAIRE

OBJET : Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme

REF : Délibération du conseil municipal du 15 mai 2017 arrêtant le projet

Monsieur le Maire,

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

Tout d'abord, je tiens à souligner le caractère isolé des décisions prises par la juridiction administrative de 1ère instance qui interroge au regard des positions prises par la jurisprudence antérieure. Comme indiqué téléphoniquement à vos services à la suite de la réunion technique du 4 mai 2016 dédiée en partie à ces questions, elles introduisent également une confusion en matière de maîtrise de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

1-La Gibretière

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

Sur le caractère urbain des lieux :

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

A ce titre, il peut donc être envisagé d'adopter un zonage urbain (U) sur ce secteur d'urbanisation qui comprend un nombre et une densité de construction significatifs (34 constructions recensées) et qui répond à la définition posée par l'article R151-18 du code de l'urbanisme relatif aux zones urbaines.

Sur le caractère de « village » :

Il apparaît en revanche beaucoup plus contestable de caractériser en tant que « village » le secteur concerné au regard de l'article L121-8 du code de l'urbanisme et de la jurisprudence.

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

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

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

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

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

Dans cette décision, la CAA refuse en effet de qualifier le lieu-dit Saint-Efflam de village, malgré la présence de plusieurs dizaines de constructions, d'un centre nautique, d'une agence immobilière, de deux restaurants et d'un camping (CAA de Nantes, 16 décembre 2011, C. de Plestin-Les-Grèves, n° 10NT01547).

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

Je vous invite également à vous appuyer sur le référentiel breton dédié :
http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fascicule_L-_146-4-I_juin_2015_vfinal_web.pdf

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

La circonstance que les autorisations d'urbanisme respectent le PLU ne suffit pas à assurer leur légalité. A cet égard, la position du TA qui s'appuie en partie sur le PADD qui définit en tant que hameaux les seuls petits groupes d'une quinzaine d'habitations et qu'il met en balance avec l'importance de ce secteur, ne saurait méconnaître le caractère direct de l'application de la loi littoral « quand bien même le PLU », principe encore réaffirmé récemment par le Conseil d'État. (CE, Savoie Lac Investissements, req. n°392186, du 29 mars 2017).

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

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

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

Le service urbanisme et aménagement de la DDTM (unité Planification Urbaine) se tient à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le directeur départemental des
Territoires et de la Mer,

Stéphane BURON

Copie pour information à :

- **Pref/DRCTAJ/Pole Contrôle Légalité**
- **DREAL/SCTE/DEE**

TALMONT
SAINT-HILAIRE

Maxence de RUGY
Maire
Conseiller Régional

Le mercredi 14 juin 2017

V/Réf : SUA/PU n°17.41
Dossier suivi par : Damien LIMOUSIN

Pôle aménagement du territoire et urbanisme
g.poullaouec@talmontsainthilaire.fr

Objet : Révision allégée n°1 du PLU

Monsieur le Préfet du Département
de la Vendée
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification Urbaine
19 rue Montesquieu
BP 60827
85021 LA ROCHE SUR YON CEDEX

Monsieur le Préfet,

Je fais suite à votre courrier du 6 juin 2017, par lequel vous me faites part de vos observations sur le projet de révision allégée n°1 du PLU portant sur les secteurs de La Gibretière et des Plantes du Lauzais, arrêté par délibération du Conseil municipal du 15 mai 2017, préalablement à la réunion de la CDPENAF du 27 juin 2017 et à la réunion d'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées programmée le 6 juillet 2017.

Ce courrier appelle les remarques suivantes :

Concernant le secteur des Plantes du Lauzais, vous proposez que soient questionnés les objectifs d'arrêt du développement linéaire et de l'étalement de l'urbanisation dans ce secteur. Je rappellerais que la Commune a pris acte du jugement du tribunal administratif de Nantes annulant partiellement le PLU en ce qu'il classait la totalité de la parcelle CS 88 en zone naturelle, N. Le juge administratif a considéré que cette parcelle jouxtant une voie de circulation importante se rattachait à l'urbanisation du secteur. Pour le juge, le classement en zone constructible d'une partie de cette parcelle ne se heurte pas aux principes de lutte contre l'étalement urbain, de densification des espaces construits et de préservation des espaces naturels.

La Commune propose, en outre, de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation fixant des principes de densité, à raison d'un objectif de 20 logements par hectare, mais également d'intégration paysagère et d'exposition solaire, avec lesquels les projets de constructions devront être compatibles.

Concernant le secteur de La Gibretière, vous convenez que ce secteur d'urbanisation comprend un nombre et une densité de construction significatifs et pourtant vous semblez refuser de le considérer comme un village au sens de la loi Littoral, car dépourvu d'éléments de vie collective (place de village, église, commerces de proximité ou service public), à l'appui de l'instruction du 7 décembre 2015, reprenant une interprétation déjà élaborée dans une circulaire du 14 mars 2006. Vous indiquez que le village n'est pas défini par les textes mais que sa définition s'appuie sur une analyse multicitères du lieu-dit, éclairée par la jurisprudence.

D'un point de vue strictement juridique, cette position me paraît toutefois critiquable : D'une part, comme vous le savez, le juge administratif refuse d'appliquer les définitions données par les circulaires relatives à la loi Littoral, qu'il considère comme « purement interprétatives » (CAA Marseille 08/02/17 SCI de Grisolles n°03MA01682). D'autre part, le juge considère de manière constante, que « les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions » (CE 27/09/06 Commune du Lavandou). La Haute juridiction oppose donc ainsi zone de densité significative et zone d'urbanisation diffuse éloignée des agglomérations. La caractérisation de l'agglomération et du village existant, au sens de la loi Littoral, se fait par référence à la notion de zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions.

Plus récemment, sur l'impulsion du rapporteur public, l'incitant à tenir compte de l'évolution de la notion d'agglomération, renvoyant à un ensemble urbain d'une certaine importance, plus importante que le village, le Conseil d'État a précisé la notion d'espace urbanisé, jugeant que « les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions » (CE 09/11/15, Commune de Porto-Vecchio req. n°372531).

En cela, la jurisprudence de la cour administrative d'appel de Nantes, du 16 décembre 2011 (Commune de Plestin-Les-Grèves, n°10NT01547), à laquelle vous faites référence, ne fait pas exception. En effet, en l'espèce, la cour considère que le terrain d'assiette des constructions projetées est situé dans la bande littorale des cent mètres, donc hors des espaces urbanisés, dans un secteur « qui ne comprend qu'un habitat diffus » ; « l'extension de l'urbanisation à laquelle le projet donne lieu, ne se réalis(ant) pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant, au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, alors même que le lieu-dit Saint-Efflam, composé de 17 constructions au nord de la RD n° 786, disposerait de quelques commerces ». C'est donc bien le nombre et la densité de la zone que la cour prend en compte, nonobstant l'existence de commerces.

Il me semble donc paradoxal de considérer que le secteur de la Gibretière peut faire l'objet d'un zonage urbain, parce qu'il comprend un nombre et une densité de construction significatifs, tout en se prévalant de la jurisprudence pour lui nier le caractère de village au sens de la loi Littoral.

Tout au contraire, la jurisprudence administrative écarte les définitions données par les circulaires ministérielles et ne considère que le caractère dense de la zone urbanisée considérée.

Et dans une affaire plus proche, du point de vue de la morphologie urbaine, du cas de La Gibretière, le Conseil d'État a considéré qu'un lieu-dit comportant une quarantaine de constructions constituait un village au sens de la loi Littoral (CE 27/06/07, Commune de Pluneret, req. n°297938).

Le Conseil municipal a donc pris acte de la décision du tribunal administratif considérant que le secteur de La Gibretière s'apparentait à un village, par analogie avec les villages du Moulin des Landes et du Bois Jaulin, présentant, à ses yeux, une structure urbaine similaire.

Le projet de révision allégée du PLU propose un développement limité et cohérent du village, encadré par des principes d'aménagement et tenant compte de l'urbanisation du lieu-dit de La Gibretière réalisée, de manière concentrique, sur la trame du parcellaire agricole préexistante et le long des voies communales de circulation. Le cœur du village est constitué d'un ensemble cohérent de terres enserrées entre les habitations existantes et la voie communale. Parmi elles, les parcelles cadastrées section BS numéros 5, 6, 7 et 8 situées, au nord de La Gibretière, le long de la route du Bois Fleury, ne sont pas cultivées et appartiennent à des personnes privées non agriculteurs. Les parcelles BS 9 et 11 appartenant à des personnes privées non agriculteurs, représentant 1,1 ha, sont cultivées par l'EARL LES TOUILLERES (Monsieur GREAU), en nature de prairie, pour l'entretien et la production de foin. Ces terres n'ont pas été retournées depuis au moins l'année 2000. L'activité de l'EARL LES TOUILLERES est tournée vers les céréales. Elle n'exploite pas ces parcelles, trop petites, à cette fin. Elle a pris plus récemment la parcelle BS 9 pour l'entretenir. Ces parcelles de 1,1 ha représentent une faible part de son exploitation. La parcelle BS 21 appartient à une personne privée non agriculteur, résidant aux Sables d'Olonne. Elle n'est pas cultivée. Les parcelles BS 12 a et 13 a correspondent aux fonds de jardin des habitations situées respectivement au 133 et au 155 rue de la Sornière. Elles sont à usage de terrain d'agrément. L'atteinte portée aux terres agricoles et à l'activité des exploitations agricoles serait donc minime.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez au présent courrier et restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Maxence de RUGY

Maire

MAIRIE DE TALMONT ST HILAIRE 85 (Vendée)

Copie pour information à :
Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement des Sables d'Olonne
Madame la Directrice de la DREAL Pays de la Loire