



Notice de présentation

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Commune de TALMONT-SAINT-HILAIRE

**PROCEDURE : Mise en compatibilité du PLU
par Déclaration de Projet n°2**

Juin 2018

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	17/12/2007	31/01/2012	13/12/2012
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1	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
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU n°2	25/09/2017		

1. Préambule / Historique	4
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
OBJET DE LA PRESENTE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	5
2. Présentation du projet	11
SITE D'IMPLANTATION DU PROJET.....	12
CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET.....	28
MOTIVATIONS DU CHOIX DU SITE ET ANALYSE DES CAPACITES RESIDUELLES DE LA COMMUNE	41
BILAN DES BESOINS EN LOGEMENTS MIS EN PERSPECTIVE DES PROJETS REALISES OU FUTURS.....	49
3. Intérêt général du projet	51
4. Mise en compatibilité du PLU	53
PLAN LOCAL D'URBANISME.....	54
INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS DU PLU	55
5. Evaluation environnementale	64
5.1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET.....	65
5.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES.....	66
5.3 ETAT INITIAL DU SITE DE PROJET ET SES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	70
OCCUPATION DU SOL ET DE L'ESPACE	70
PAYSAGES ET PATRIMOINE BATI.....	71
MILIEUX, ELEMENTS ET PATRIMOINES NATURELS	74
FOCUS SUR LE SITE NATURA 2000	76
LA GESTION DE L'EAU	78
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	79
AIR, CLIMAT ET ENERGIE	83
5.4 INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION, COMPENSATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION DE PROJET.....	84
5.5 LES INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI.....	91
5.6 METHODE UTILISEE POUR ETABLIR LE RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....	92
6. Résumé non technique de l'évaluation environnementale	93
INTRODUCTION.....	94
LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE	95
LES INCIDENCES DE DECLARATION DE PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	96
LES INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI	97
METHODE UTILISEE POUR ETABLIR LE RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....	97

1. Préambule / Historique

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Talmont-Saint-Hilaire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13/12/2012.

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 constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, **la commune met ici en œuvre une procédure de déclaration de projet dont l'objet, les caractéristiques et l'intérêt général sont détaillés ci-après.**

La commune de Talmont Saint-Hilaire souhaite en effet mener une opération urbaine exemplaire, à vocation d'habitat mixte afin de **développer son attractivité résidentielle tout en répondant aux enjeux définis dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce projet se trouve en situation d'incompatibilité avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme, mais également avec son Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, nécessitant de fait un ajustement du document de planification pour accompagner le projet en question, porté par la Ville de Talmont Saint Hilaire.

La présente procédure de déclaration de projet n°2 a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du **25 Septembre 2017**.

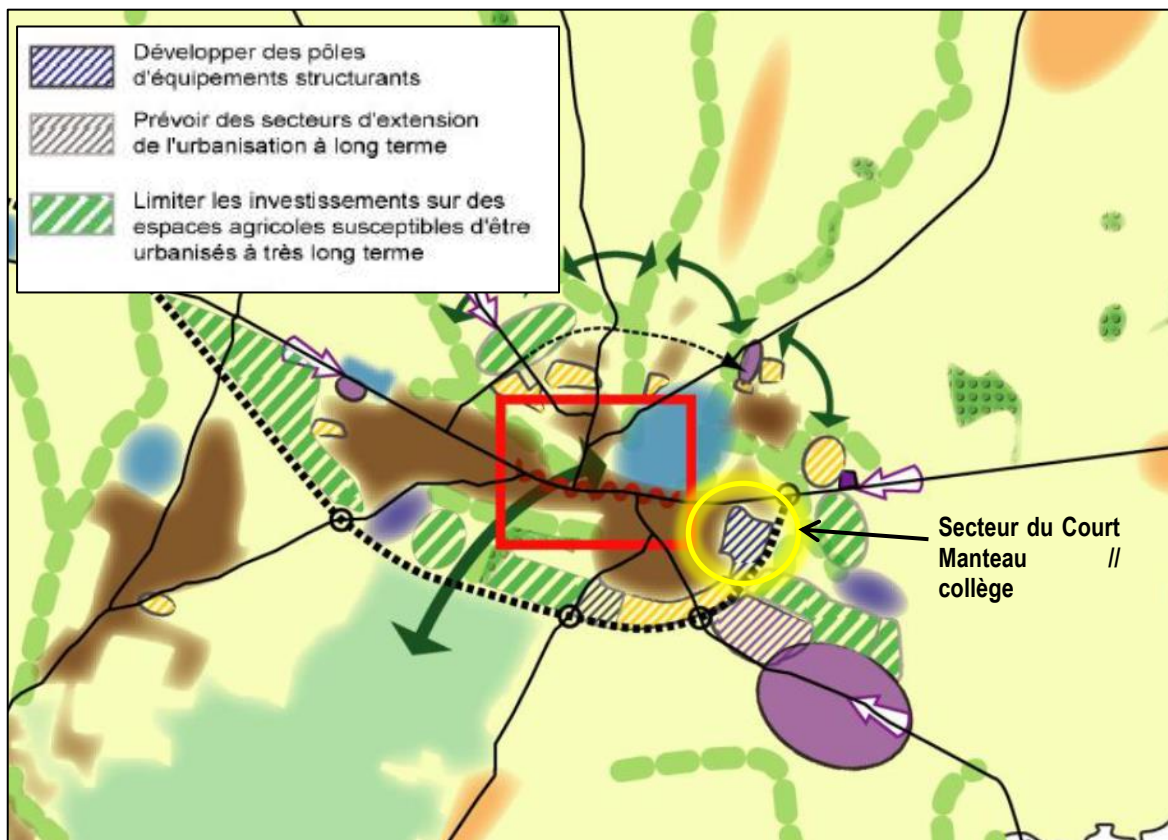
OBJET DE LA PRESENTE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

En 2014, le Département de Vendée, après avoir mené des études prospectives sur les évolutions démographiques et scolaires, et faisant suite à de nombreux débats sur la nécessité de disposer d'un collège public sur le canton du Talmondais, a décidé d'installer un collège public sur la Commune de Talmont-Saint-Hilaire.

Le PLU de Talmont-Saint-Hilaire, approuvé en 2012, avait identifié un site susceptible de recevoir ce nouvel équipement, très attendu depuis des années par les talmondais. Le PLU a donc fléché un site situé en entrée de ville Est, le long de la déviation Sud de Talmont, à proximité de la RD949. Un emplacement réservé, au bénéfice du Département (compétent en matière de construction de collèges), avait été défini sur ce secteur au sein d'un zonage spécifiquement dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif. Le projet de collège, majeur à l'échelle de la Ville, est clairement affiché au sein du PADD du PLU approuvé en 2012 (cf. figures ci-dessous).



Localisation du secteur envisagé au PLU de 2012 (emplacement réservé + zonage 1AUI (équipements))



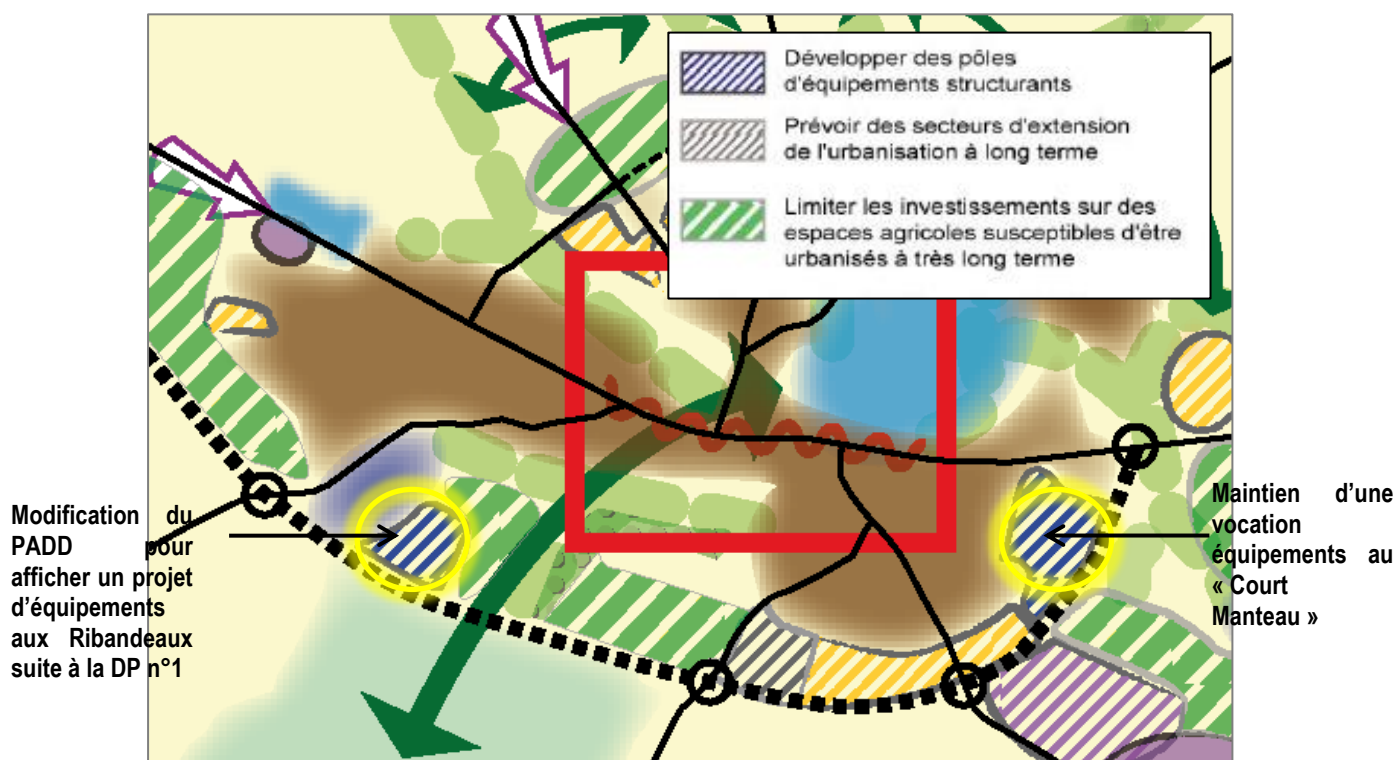
Extrait de la carte du PADD du PLU de 2012

Toutefois, en 2014-2015 et au moment des engagements de réalisation du collège de Talmont-Saint-Hilaire pris par le Conseil Départemental, le secteur imaginé par la Ville de Talmont Saint Hilaire à hauteur du « Court Manteau » ne correspondait pas aux attentes du Département, notamment pour des raisons d'accessibilité et de proximité des équipements.

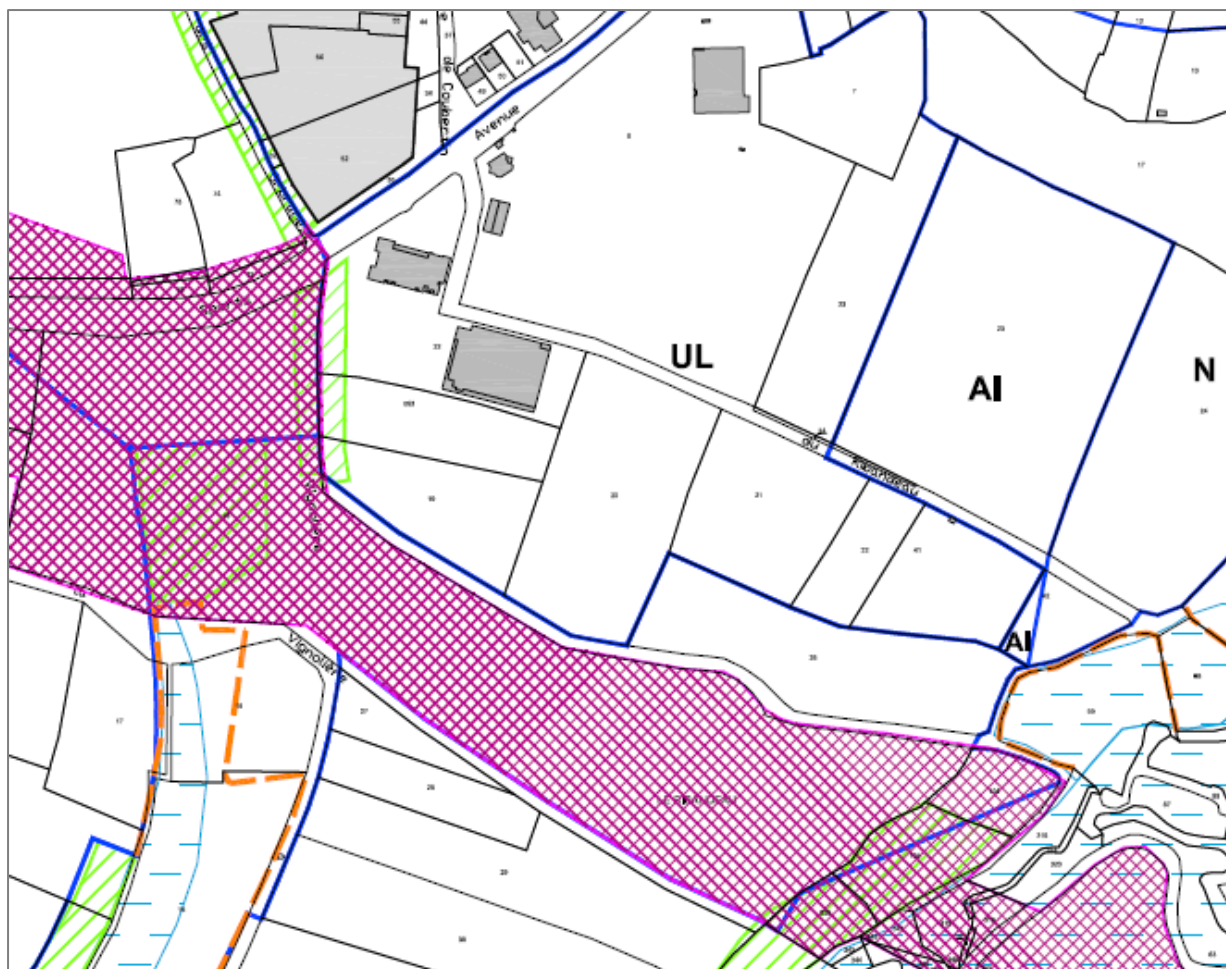
De fait, et après discussions, **le secteur dits des Ribandeaux**, situé au Sud de l'agglomération de Talmont-Saint-Hilaire, à proximité du pôle d'équipements communal et desservi par un semi-échangeur de la déviation Sud de la commune, semblait répondre à tous les critères nécessaires pour la réalisation du collège.

De fait, le Plan Local d'Urbanisme a dû être modifié afin de rendre possible ce projet de collège dans le secteur des Ribandeaux. Impactant des espaces jusqu'alors identifiés en tant qu'espaces agricoles, fléchés au PADD, la commune a mené une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de rendre le collège, reconnu d'intérêt général, réalisable. Cette Déclaration de Projet n°1 a été approuvée pr le Conseil Municipal de Talmont Saint Hilaire le 03 avril 2017. Elle a notamment permis :

- La **suppression de l'emplacement réservé** pour le collège secteur du Court Manteau ;
- **L'ajustement du zonage** permettant la réalisation du collège secteur des **Ribandeaux** ;
- La **modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** afin d'afficher clairement le projet de collège secteur des **Ribandeaux**.



Extrait de la carte du PADD du PLU de 2017, suite DP n°1



Extrait des documents graphiques du règlement, secteur des Ribandeaux, suite DP n°1

L'abandon du projet de collège au Court-Manteau conduit la commune de Talmont-Saint-Hilaire à **se questionner quant à l'affectation de ces terrains actuellement zonés 1AUL (zone d'urbanisation future à vocation d'équipements collectifs et d'intérêt général) au PLU.**

En effet, anticipant la réalisation du collège dans le secteur du Court Manteau, la Ville de Talmont Saint Hilaire a procédé à de multiples acquisitions foncières. Ces acquisitions destinées au collège, sont aujourd'hui sans affectation alors même qu'ils représentent un coût d'acquisition significatif pour la Ville.



Carte du foncier maîtrisé par la Ville de Talmont Saint Hilaire, secteur du Court Manteau

Afin de trouver la réponse adaptée en matière d'aménagement de cette zone, la Ville a lancé une étude de programmation courant 2017. Les principales conclusions de cette étude, exposées dans le présent dossier, font état d'un intérêt pour un développement à vocation résidentielle, en lien avec la nécessité pour la commune de renforcer son attractivité vis-à-vis des jeunes ménages et plus particulièrement des primo-accédants.

La Ville projette donc la création d'un nouveau quartier d'habitat avec une **programmation de 120 à 150 logements**, permettant de diversifier l'offre en proposant à la fois de petits collectifs, des logements intermédiaires, des logements en bandes ainsi que des lots individuels et permettant également de répondre aux enjeux de mixité sociale.

Il s'agit donc ici de retranscrire les enjeux de l'étude urbaine réalisée par la Ville au sein du Plan Local d'Urbanisme, et notamment au sein de ses pièces réglementaires (OAP, zonage...). Le PADD du PLU de Talmont

Saint Hilaire identifiant cette zone de manière explicite comme zone à vocation d'habitat, une procédure de modification dite « de droit commun » ne saurait permettre les évolutions envisagées.

Seule la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU est susceptible d'être menée dans ce cas de figure. Il appartient donc au présent dossier de justifier l'intérêt général de cette opération, de telle sorte que le PADD puisse être amendé pour en tenir compte.

L'aménagement du secteur du Court-Manteau selon une vocation habitat nécessite des adaptations du document d'urbanisme en vigueur de la commune, notamment pour les pièces suivantes :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Règlement graphique (zonage) ;
- Règlement littéral : création d'un sous-secteur **1AUcm** spécifique au Court Manteau.

La chronologie de la procédure comprend :

- La préparation d'un dossier relatif à la **déclaration de projet** et aux dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité le PLU, objet du présent dossier ;
- L'élaboration de **l'évaluation environnementale** incluse au sein du présent dossier ;
- Le recueil de l'avis de l'autorité environnementale ;
- La réunion d'examen conjoint sur le dossier avec les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme ;
- L'arrêté du Maire pour l'organisation de l'enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet. Le Président du Tribunal Administratif aura été préalablement saisi pour désigner le Commissaire enquêteur et l'arrêté devra donner lieu à un certain nombre de mesures de publicité ;
- L'organisation de l'enquête publique elle-même conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et le décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 ;
- La remise du rapport de conclusions du Commissaire enquêteur et mise à disposition de ces documents au public (au siège de la mairie) ;
- La délibération du Conseil Municipal sur le projet de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête avec la déclaration de projet déclarée d'intérêt général.

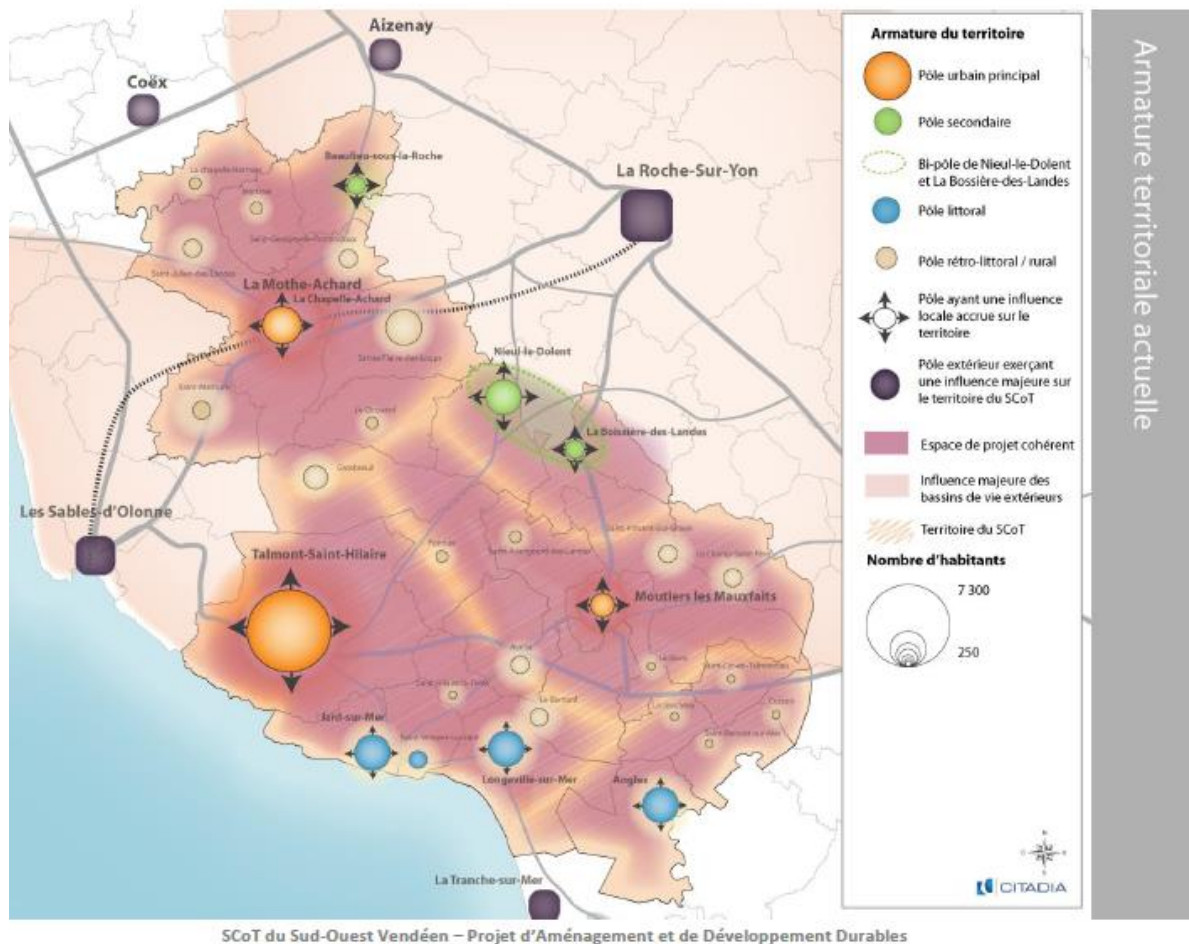
2. Présentation du projet

SITE D'IMPLANTATION DU PROJET

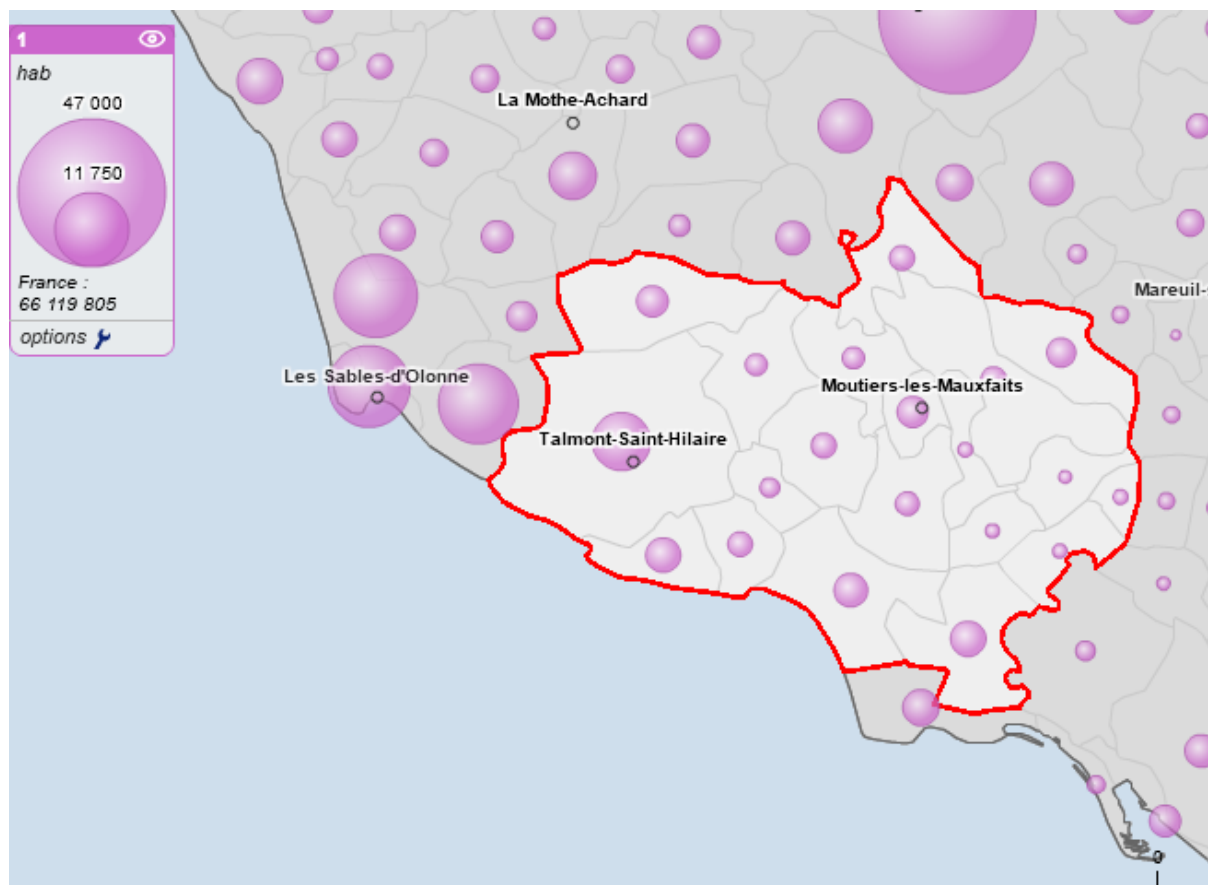
❖ Cadres géographique et administratif

Implantée sur le littoral vendéen, la commune de Talmont Saint Hilaire est située à 13 km au Sud des Sables-d'Olonne, à 38 km au Sud-Ouest de la Roche-sur-Yon et à 78 km au Nord de la Rochelle.

Elle compte **7 474 habitants au 01/01/2017** (source INSEE) pour une superficie de 8 900 ha. Elle fait partie du canton de Talmont-Saint-Hilaire constitué par 23 communes **dont elle est le chef-lieu**, et de l'arrondissement des Sables-d'Olonne. Talmont-Saint-Hilaire fait également partie de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral, née le 1er janvier 2017, issue de la fusion des Communautés de Communes du Pays Moutierrois (créée en 1995) et du Talmondais (créée en 2003). Le nouveau territoire regroupe 20 communes pour 32 498 habitants. Cette communauté de communes est **incluse dans le périmètre du SCoT Vendée Cœur-Océan couvrant 2 EPCi : la CC Moutierrois – Talmondais d'une part (désormais CC Vendée Grand Littoral) et la Communauté de Communes du Pays des Achards d'autre part.**



La commune de Talmont-Saint-Hilaire est définie comme le **pôle urbain principal** au sein du SCoT Vendée Cœur Océan. Dans le SCoT, « *les pôles urbains, secondaires et littoraux ont pour vocation de **maintenir leur rôle de « locomotive » du développement...le 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.*** ».



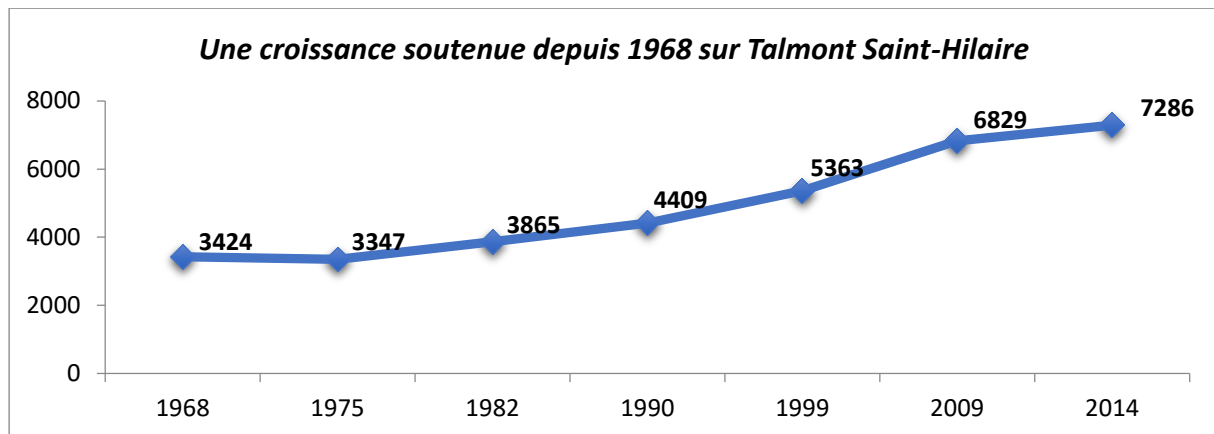
Poids démographique de Talmont Saint Hilaire à l'échelle de la CC Vendée Grand Littoral

❖ **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**.

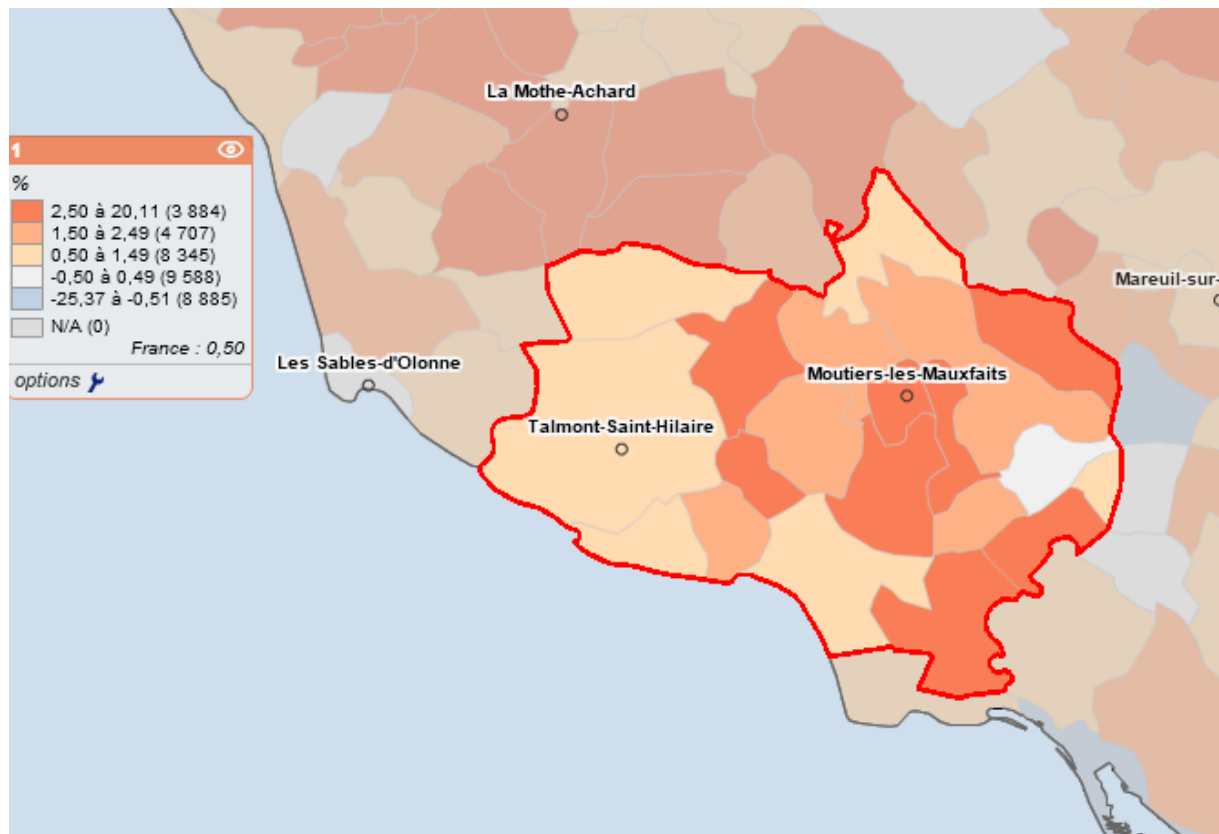
A titre d'exemple, la démographie municipale est passée de 4 409 habitants en 1990 à 6 829 habitants en 2009, soit + 2 400 habitants en 19 ans et un **Taux de Croissance Annuel Moyen de l'ordre de 2,3% (1990- 2009)**.

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. »



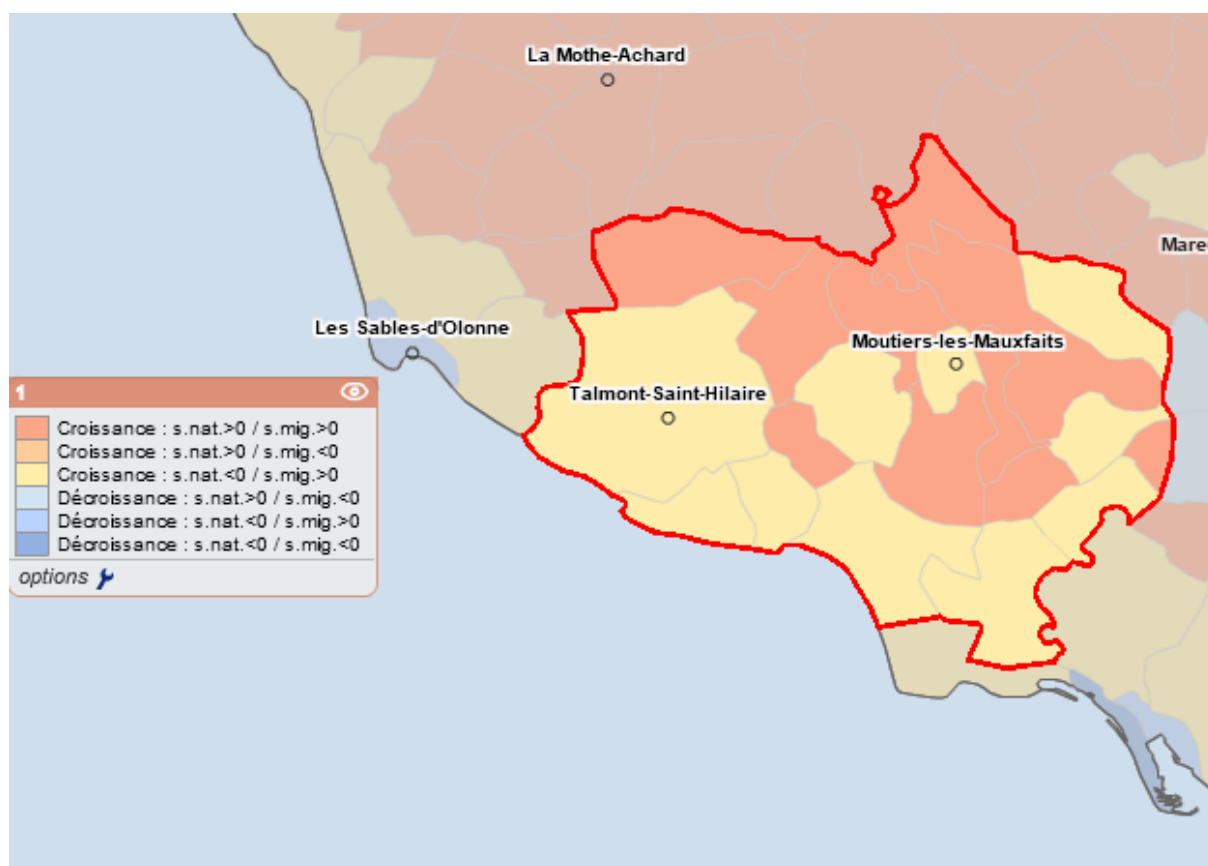
TCAM 2009-2014 à l'échelle de la CC Vendée Grand Littoral

En effet, car si Talmont 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...).

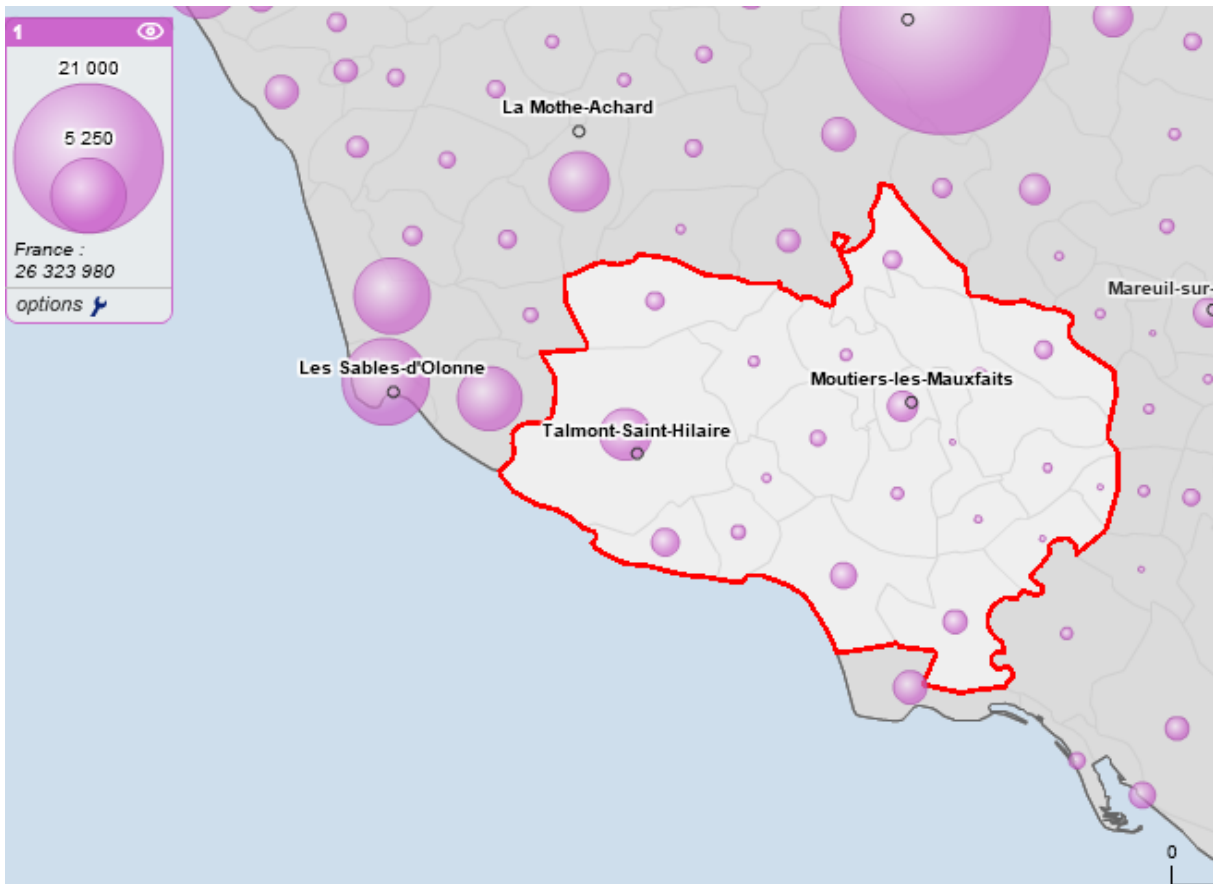
De fait, la mise en œuvre d'un projet porté par la Commune, ayant pu accéder à un foncier important et à coût maîtrisé, orienté vers la primo-accession, tant par l'adaptation des formes urbaines que par la maîtrise des coûts de sortie et intégrant une part importante de logements sociaux répond à l'impératif de maintien de l'ensemble des composantes sociales sur le territoire communal.

Le projet considéré diffère donc des autres projets d'urbanisme développés ou susceptibles d'être développés sur le territoire par les finalités qu'il vise et dans un souci de garantie d'une mixité sociale et générationnelle forte nécessaire à la Ville et aux habitants du bassin de vie.

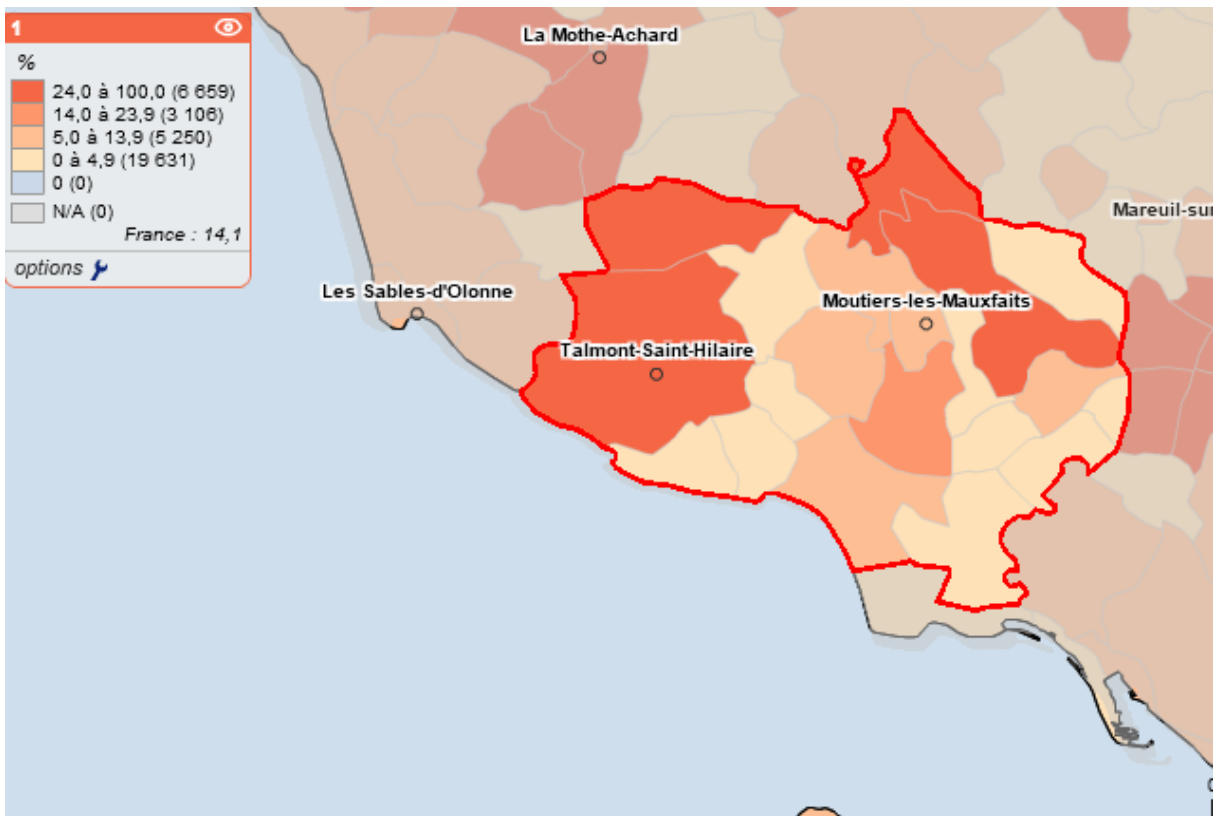


Analyse croisée des soldes naturel et migratoire à l'échelle de la CC Vendée Grand Littoral

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.



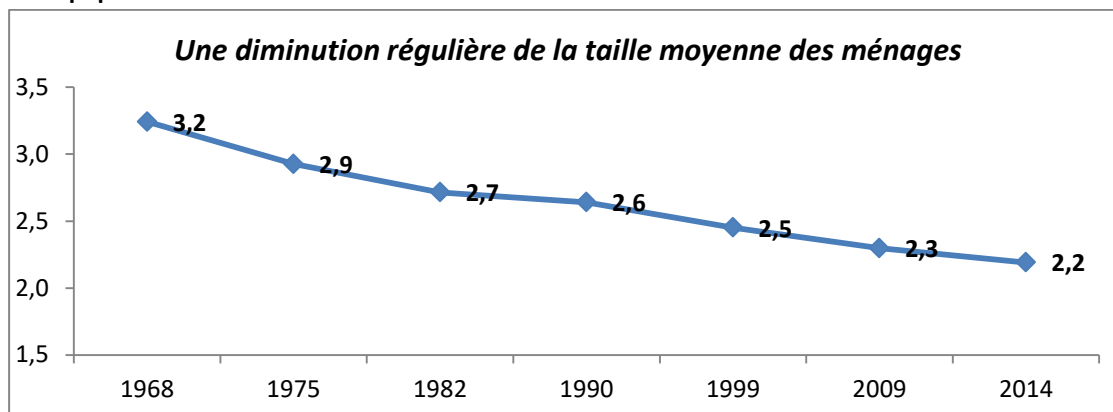
Nombre d'emplois par commune en 2014 (source Insee)



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

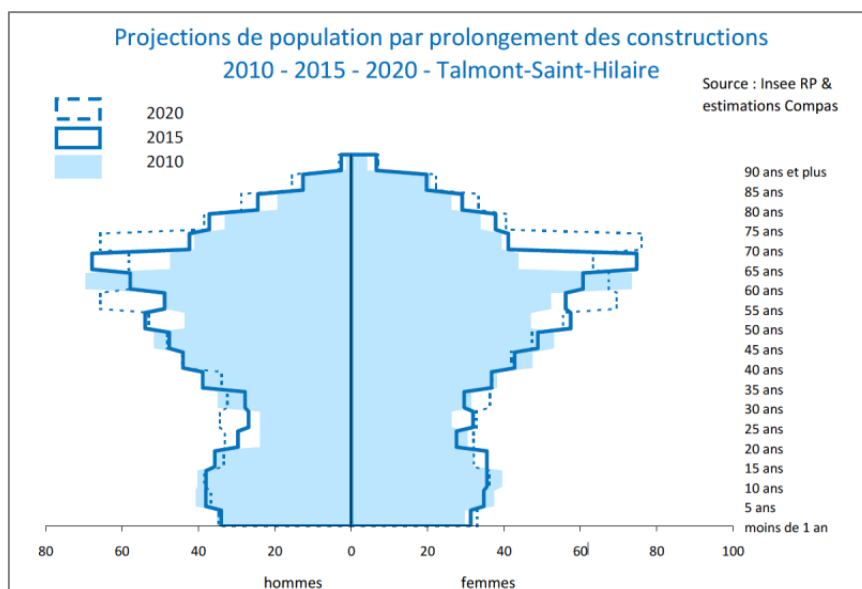
❖ **Un vieillissement constaté de la population communale, et amené à se poursuivre**

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.

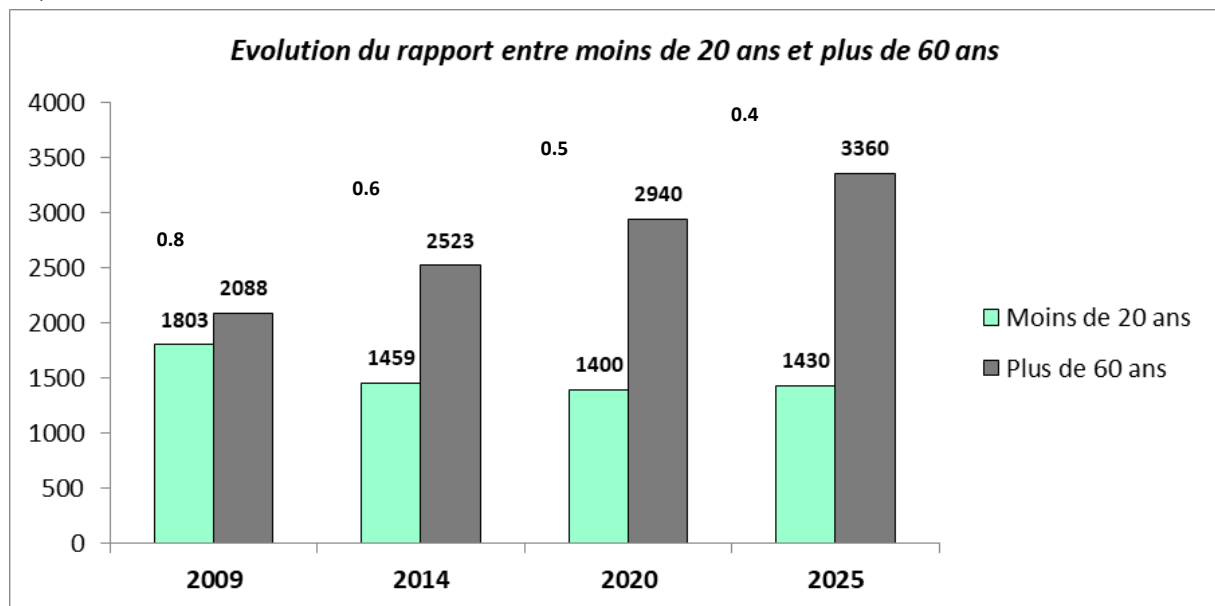
Selon l'analyse des besoins sociaux réalisée par la Ville, assistée du cabinet Compas en Avril 2015, le prolongement de ces tendances d'évolution du peuplement des logements et des évolutions du parc de logements observées entre 2006 et 2011 devrait se poursuivre dans les années à venir (cf. extrait 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.

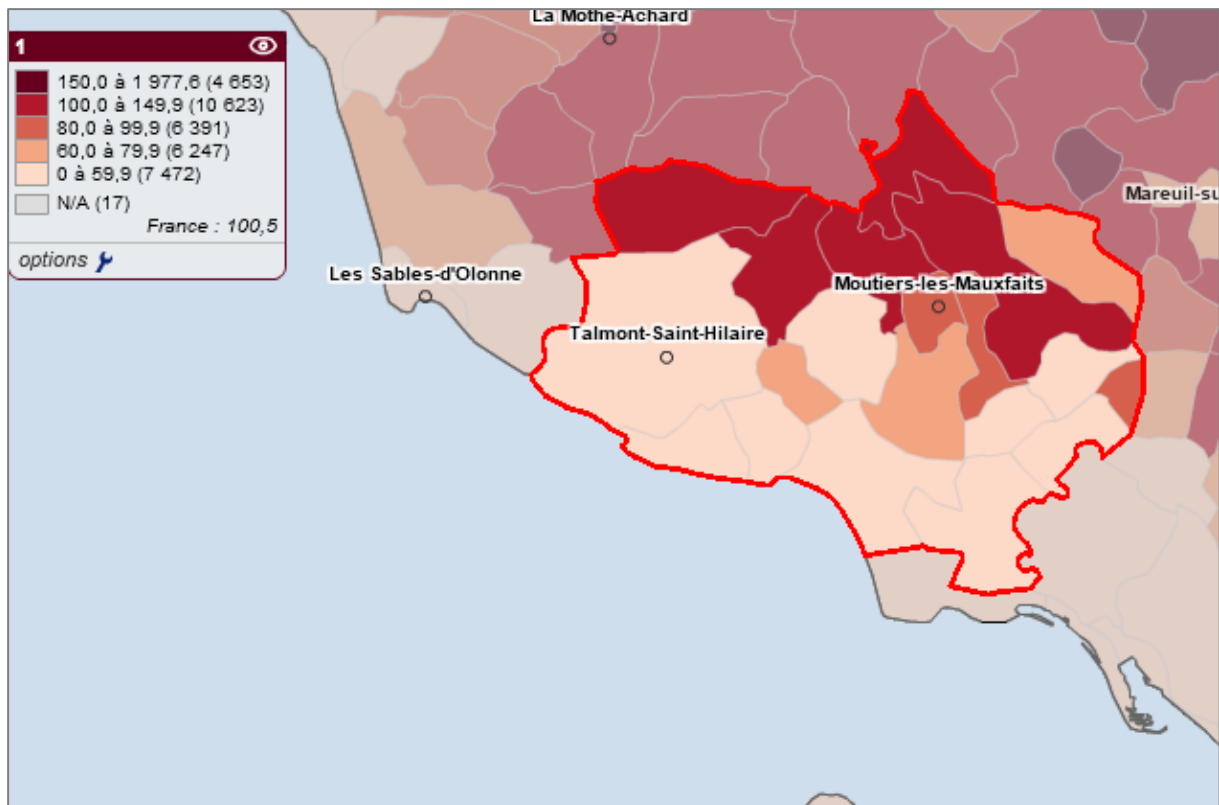


Talmont-Saint-Hilaire	Projections en fonction de l'évolution attendue du parc de logements*			
	2011	2015	2020	2025
moins de 20 ans	1 482	1 410	1 400	1 430
20-39 ans	1 264	1 250	1 360	1 440
40-59 ans	1 974	2 000	2 130	2 070
60-79 ans	1 944	2 100	2 340	2 680
80 ans et plus	461	520	600	680
Total	7 125	7 280	7 820	8 300

Source : Insee RP & estimations Compas

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 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 pour un renouvellement générationnel en rétro-littoral toujours plus éloigné des lieux de vie, de travail et de consommation.





Indice de Jeunesse 2014 part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) (source : INSEE)

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. Le projet immobilier porté sur le secteur du Court-Manteau est intégré dans cette stratégie de diversification du parc de logements. Sa programmation, notamment en logements sociaux, vise spécifiquement à répondre à l'enjeu de l'accueil de jeunes ménages. L'aménagement de ce site s'inscrit dans un contexte plus large, allant dans le sens du développement des logiques de proximité.

❖ Une volonté d'accompagner la croissance du territoire

- Des enjeux partagés par les orientations du SCoT Vendée Cœur Océan

Le 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 SCoT Vendée Coeur 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.

Le projet de SCoT encourage toutes les opérations d'aménagement faisant la part belle à :

> **une gamme de logements élargie à l'individuel groupé, aux collectifs et aux petits logements** en particulier pour anticiper les besoins à venir liés au vieillissement de la population (en adaptant les logements à la perte de mobilité).

> **une gamme de logements accessibles** grâce au développement de logements locatifs aidés en particulier dans les pôles urbains et à l'accession sociale à la propriété sur l'ensemble des communes.

> **une gamme de logements alternatifs** tel que l'habitat participatif.

Les logements sociaux en 2012 représentaient 3,4% du parc de logements, le SCoT Vendée Coeur-Océan **visent un objectif réaliste de 7% du parc de logements à l'horizon 2031**, en faisant principalement porter l'effort sur les pôles urbains, secondaires et littoraux.

Une densité minimale de 25 logements par hectare devra être respectée par opération sur le pôle urbain central. En conséquence, le 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 SCoT Vendée Coeur 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. C'est pourquoi le SCoT affiche pour objectif de **privilégier la réalisation d'opérations urbaines d'ensemble à vocation résidentielle et mixte** en veillant à mieux les intégrer à leur environnement. **Le projet d'aménagement du quartier d'habitat du Court Manteau à Talmont Saint-Hilaire s'inscrit pleinement dans ces objectifs globaux.**

- **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 modérés de manière générale et vieillissement de la population notamment.

Or, la commune déplore une faible part de petits logements, connaît un réel besoin en matière de logements locatifs et dispose d'un parc de logements composé pour moitié de résidences secondaires.

Etendre le parc de logements de manière raisonnée, en développant une offre accessible à toutes les catégories de la population et en respectant les principes d'un développement durable (économie d'espace

et d'énergie notamment), tels sont les enjeux de la commune portés par le présent projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.

❖ Besoins en logements

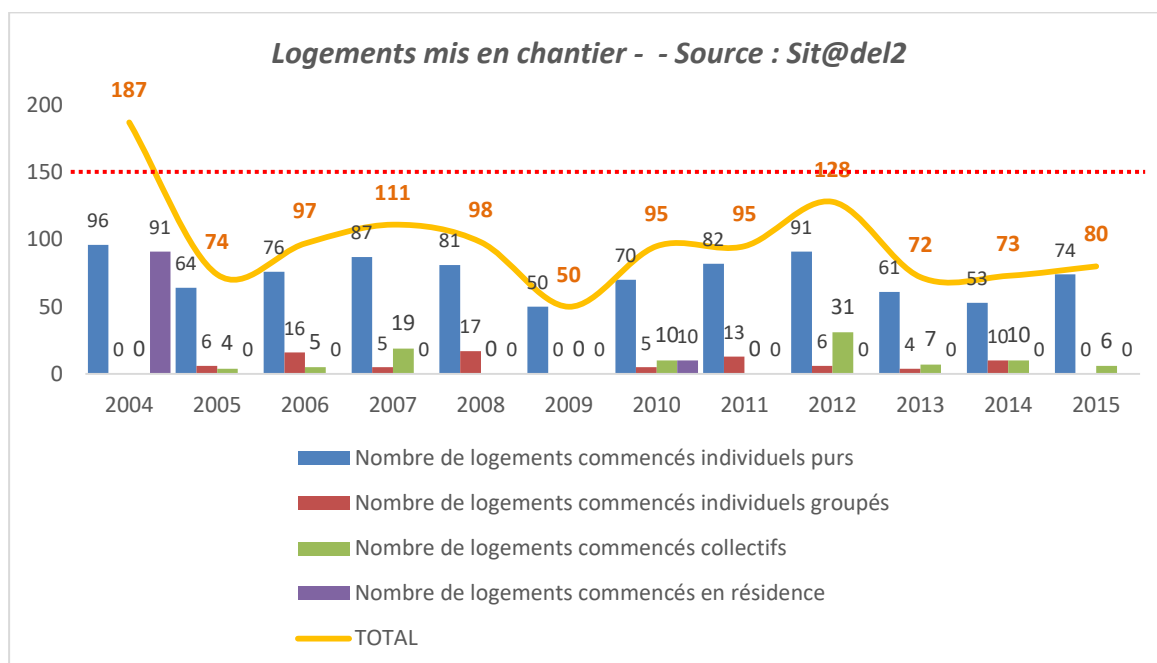
Le PLU définit un objectif quantitatif de production de logements de l'ordre de 150 logements / an sur la période 2012-2022. Cet objectif inclut à la fois la production de logements nécessaire au maintien de la population et tenant compte des phénomènes évoqués supra (dont le vieillissement de la population) 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...



D'après le suivi du service Urbanisme, entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31/12/2017 (5 ans), ce sont **362 demandes de permis de construire pour maisons individuelles affectées à la résidence principale de leur occupant** qui ont été déposées.

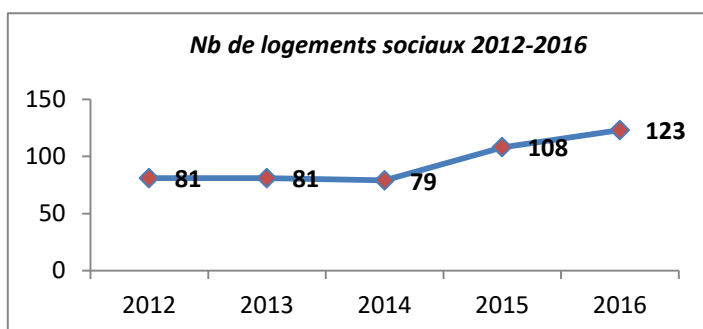
Le PADD du PLU approuvé en 2012 mettait l'accent sur la nécessité de diversifier la production de logements afin de répondre aux évolutions de la structure de la population et à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel.

- **Un besoin avéré de logements locatifs sociaux**

Sur la commune de Talmont, la répartition du parc locatif social est organisée autour de :

- logements communaux
- logements locatifs sociaux de Vendée Habitat et de Vendée Logement

La typologie des logements proposés se concentre autour de logements de taille moyenne, T2 et T3.



Le PLU de Talmont fixe dans son PADD un objectif de production de 20 logements sociaux par an en moyenne jusqu'à 2020. Entre 2013 et 2016, ce sont 11 logements sociaux par an qui ont été produits, avec une production accentuée ces dernières années. Ainsi, la collectivité a engagé de réels efforts en faveur de la production de logements sociaux. Les projets en cours sur le territoire communal vont dans le sens de

la poursuite de cette dynamique de production de logements sociaux.

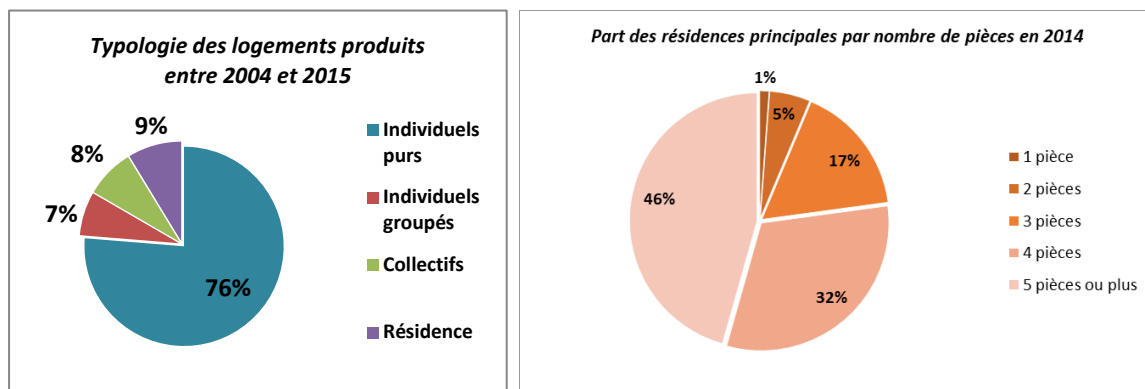
NB : le projet de SCoT fixe un objectif de production de 33 logements sociaux par an, soit 30% de la production de logements totale de la commune.

Le projet du Court Manteau intègre la programmation de 30% de logements sociaux (incluant logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété), soit 36 logements sociaux au total.

- **Un besoin de diversification de la taille des logements**

Entre 2004 et 2015, 76% des logements construits étaient des logements individuels purs soit 885 logements au total, 8% des logements étaient des logements collectifs soit 92 logements et 9% des logements individuels groupés soit 82 logements.

Ces données, corrélées à l'évolution socio-démographique de la commune (décohabitation des ménages et vieillissement progressif) mettent en lumière une certaine inadaptation de la taille des logements avec la composition des ménages. Ainsi en 2014, les logements de 4 pièces ou plus sont majoritairement occupés par des ménages de 2 personnes, tandis qu'une grande partie de personnes seules occupent des logements de 4 pièces. La comparaison entre le nombre de pièces et la taille du ménage illustre une sous occupation des logements sur Talmont Saint-Hilaire. **La démarche de diversification du parc de logements fait partie intégrante de la stratégie de développement de la commune.** Elle est notamment intégrée de manière transversale dans la stratégie d'aménagement du centre-ville.



	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
1 pièce	1,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
2 pièces	4,1%	0,9%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	
3 pièces	7,4%	7,5%	1,3%	0,2%	0,1%	0,0%	
4 pièces	7,8%	14,9%	4,5%	3,6%	0,7%	0,1%	
5 pièces	5,5%	13,0%	3,4%	4,4%	0,8%	0,1%	
6 pièces ou +	2,2%	8,6%	2,3%	3,1%	1,7%	0,5%	

Comparaison nombre de pièces et taille du ménage en 2014

La commune de Talmont reçoit une forte et régulière demande émanant des jeunes actifs, travaillant sur le bassin d'emploi du Pays des Olonnes, de logements locatifs. Le type de bien recherché correspond principalement aux petits logements (T2-T3) aux loyers modérés (de 450 à 550€).

Le service Action sociale et Logement et le CCAS ont recensé au 15 Novembre 2017 environ 140 demandes de logements, dont une majeure partie concernant des personnes sans logement. Les types de logement les plus demandés sont, par ordre décroissant, les T3, les T4/5 et les T2 au centre-ville.

Le profil des personnes demandant des T2 concerne plus des hommes ou des femmes seuls ou des jeunes en couple ; de plus en plus de personnes seules avec enfant(s) à charge suite à une séparation pour les T3 ; majoritairement des femmes seules avec 2, 3, ou 4 enfants ou des couples avec enfants pour les T4.

On constate un accroissement des demandes de logements intermédiaires (avant une entrée en EHPAD) pour les personnes âgées, ainsi que des demandes de logements adaptés au handicap pour des personnes handicapées ou des personnes à mobilité réduite (population vieillissante).

Sur Talmont-Saint-Hilaire, le prix du terrain viabilisé se situe en moyenne autour de 150€/m² pour des opérations dites classiques. Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'habitat du Court Manteau estime un prix de vente des lots libres à 96€/m², soit bien en deçà du marché local actuel. Ce positionnement, singulier sur le marché, permettrait d'orienter l'offre à la fois vers du locatif (cf. ci-dessus) mais également de cibler les primo-accédants, jusqu'ici contraints de rechercher un logement plus éloigné du littoral et des pôles d'emploi en raison des difficultés d'accès au foncier.

OBJECTIFS DU PROJET

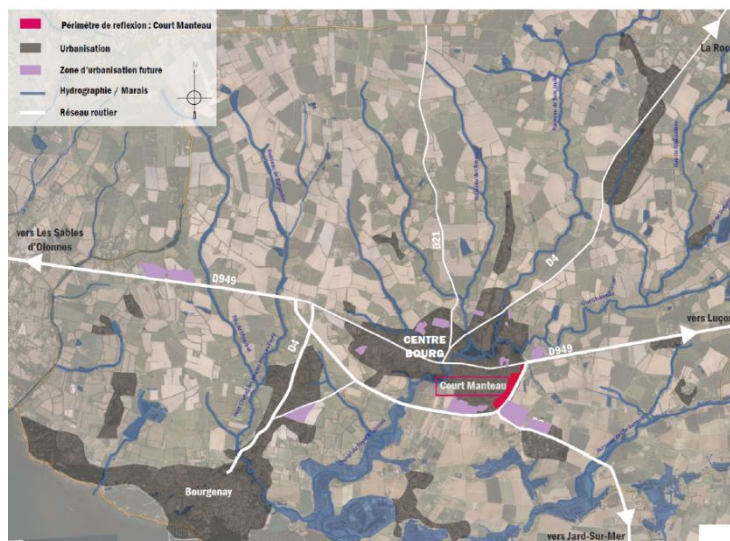
La construction en faveur du logement social, et plus globalement de formes urbaines diversifiées, et la promotion de terrains à couts maîtrisés pour répondre aux besoins des jeunes ménages talmonnais, constitue des enjeux fondamentaux du développement de la commune de Talmont Saint-Hilaire, au regard de son attractivité, de la composition socio-démographique de sa population et des objectifs inscrits à l'échelle communale et supracommunale (SCoT). Elle correspond enfin à l'ambition de la collectivité en matière de mixité sociale et de qualité de vie dans l'aménagement.

Ce projet répond donc à des impératifs :

- De développement urbain d'une polarité telle que Talmont Saint Hilaire (diversification de l'offre de logements, mixité sociale et programmatique, renforcement du caractère urbain de Talmont) ;
- de réduction des déplacements et de la consommation énergétique ;
- d'ajustement par rapport aux évolutions démographiques projetées à l'échelle du bassin de vie ;
- de mise en œuvre des objectifs du PLU ;

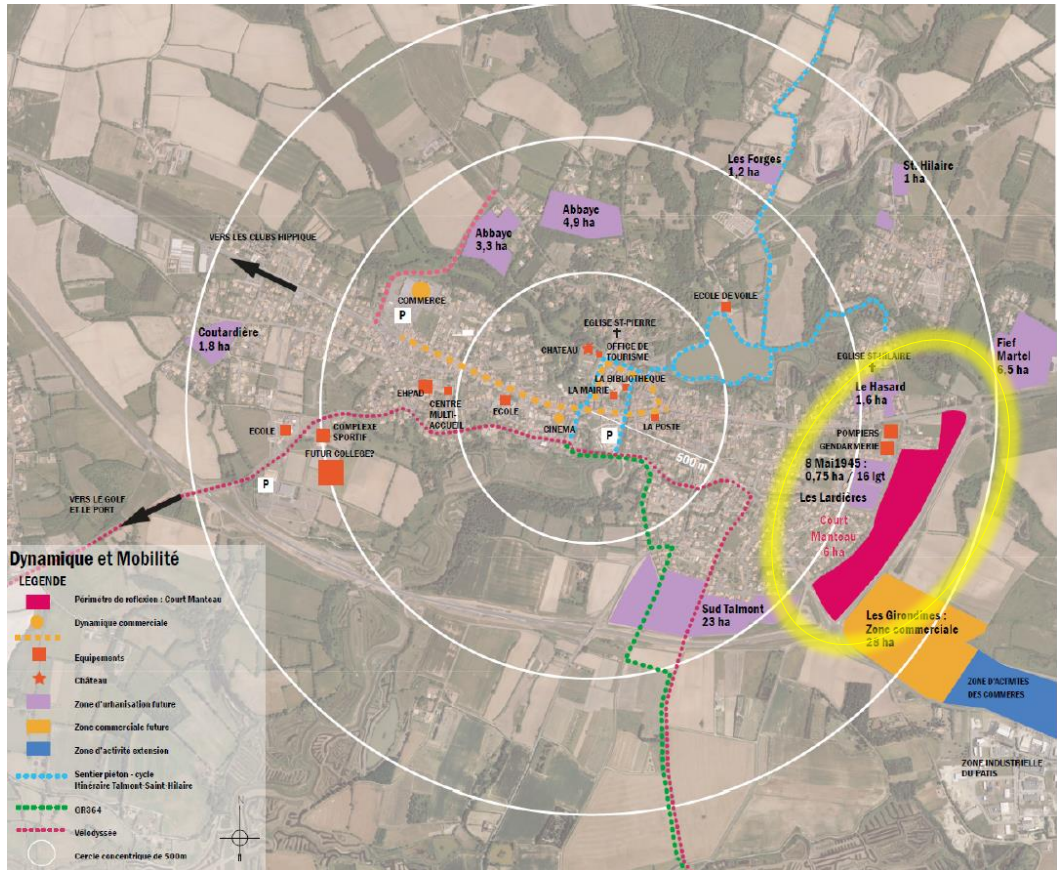
❖ Localisation du site concerné par la présente Déclaration de Projet

La collectivité souhaite aménager le secteur du Court-Manteau, situé en frange Est du centre-bourg, dans le prolongement de la zone urbanisée et bordé par le contournement Sud (RD 949). Le site est accessible directement depuis le giratoire au Nord (avenue de Luçon) puis par la rue du 8 mai 1945. A la croisée des routes départementales 949, route de Luçon aux Sables d'Olonne et route de Jard, le site jouit d'une situation stratégique et dont l'accessibilité est optimale. Il est séparé de la RD par un merlon réalisé par le Département de la Vendée lors des travaux de la voie de contournement mise en service à l'été 2012. De l'autre côté de la voie de



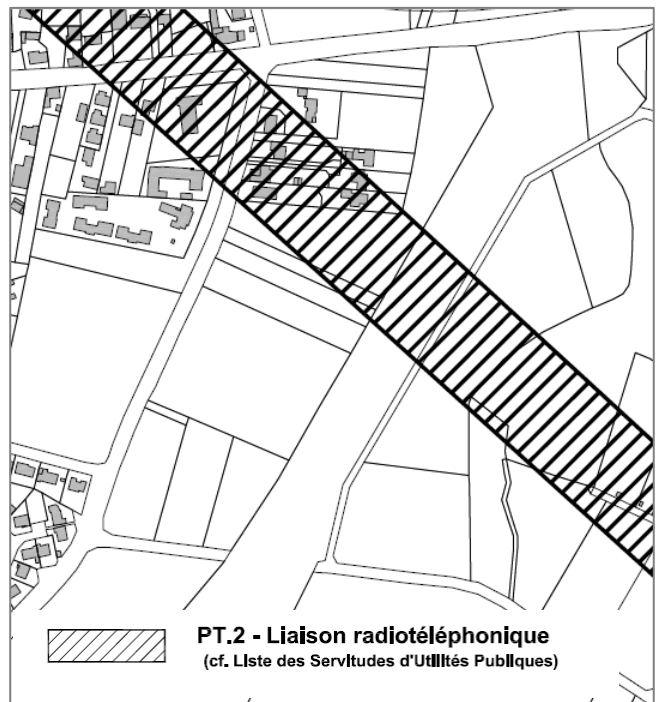
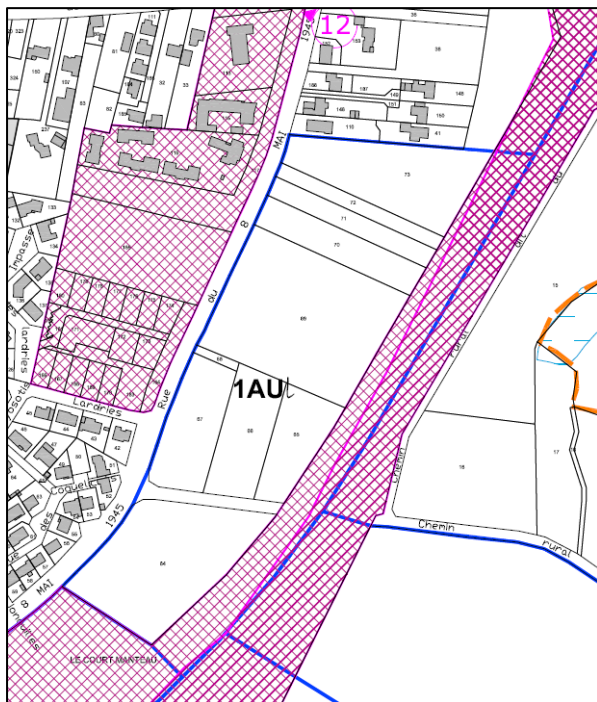
contournement, la Commune aménage le parc d'activités économiques du Pâtis 2, le long de la RD21 et projette l'implantation de moyennes surfaces commerciales dans la continuité. Enfin, le secteur s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante, à 1 km, à vol d'oiseau, du centre-ville (place du château, rue Nationale, Hôtel de Ville), distance portée à 1.5 km via le maillage de circulations douces du secteur, dans le prolongement des zones urbaines pavillonnaires et des équipements structurants constitués par la gendarmerie et la caserne (rue du 8 Mai 1945) et, de l'autre côté de l'avenue de Luçon, par le pôle solidarité (soins infirmiers à domicile, association caritative...). Il s'appuie sur le maillage viaire existant et la trame urbaine pavillonnaire pour s'inscrire en continuité de l'agglomération. Une opération est par ailleurs e cours, en continuité immédiate de la zone du Court Manteau, à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945.



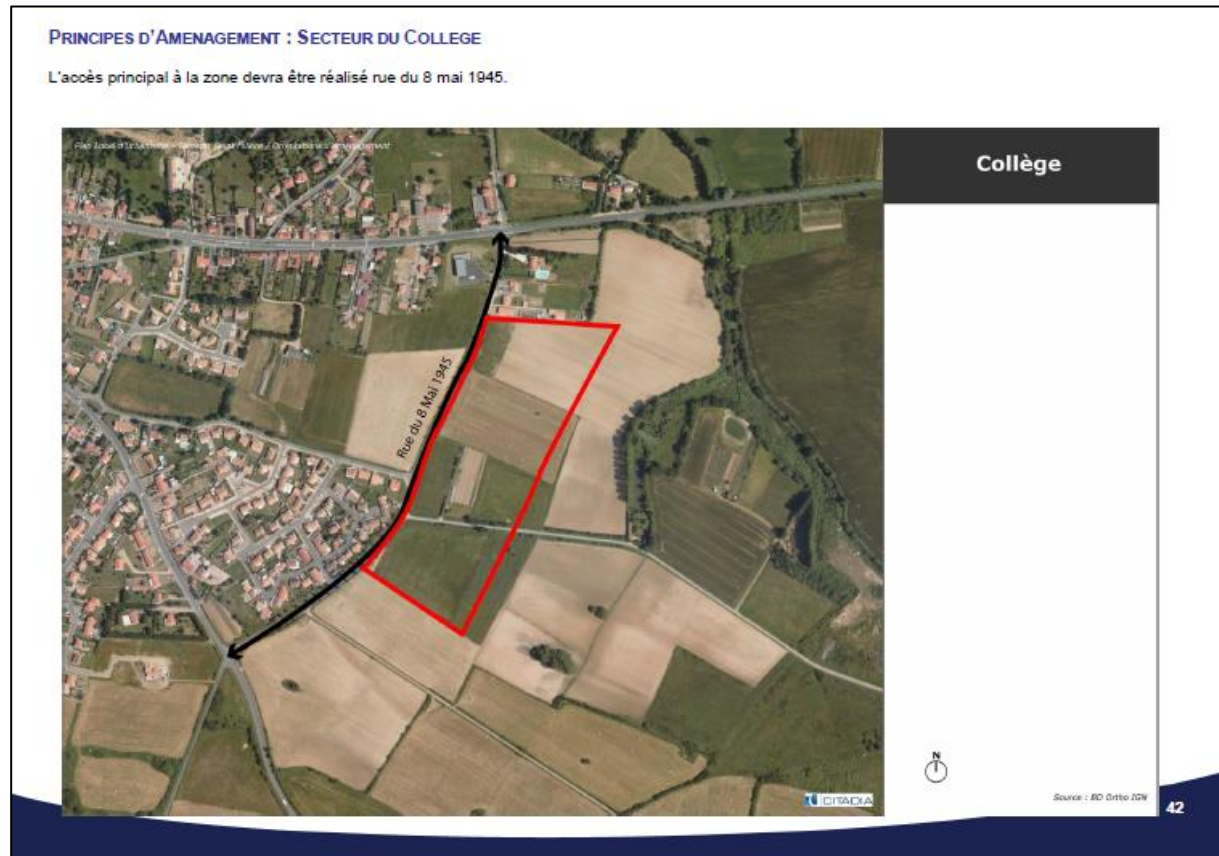


Localisation du secteur du Court Manteau vis-à-vis du centre-ville et des zones de projet fléchées au PLU (1AU/2AU « habitat »)

❖ Contexte réglementaire



Extrait plan de zonage suite à la Déclaration de Projet n°1 emportant Mise en Compatibilité (figure de gauche) et Servitudes d'Utilité Publique (figure de droite)



OAP existante sur le secteur du Court-Manteau

Il sera donc nécessaire de modifier les différentes pièces du PLU : le zonage, le PADD, le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée par ce secteur.

Servitudes au PLU

Le secteur du Court-Manteau est concerné par une servitude de liaison radiotéléphonique (faisceau hertzien Sainte Foy / le Chaigneau à la Tranche sur Mer / Le Forcin) qui passe sur le site.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

❖ Le projet d'aménagement du Court Manteau

- Le foncier

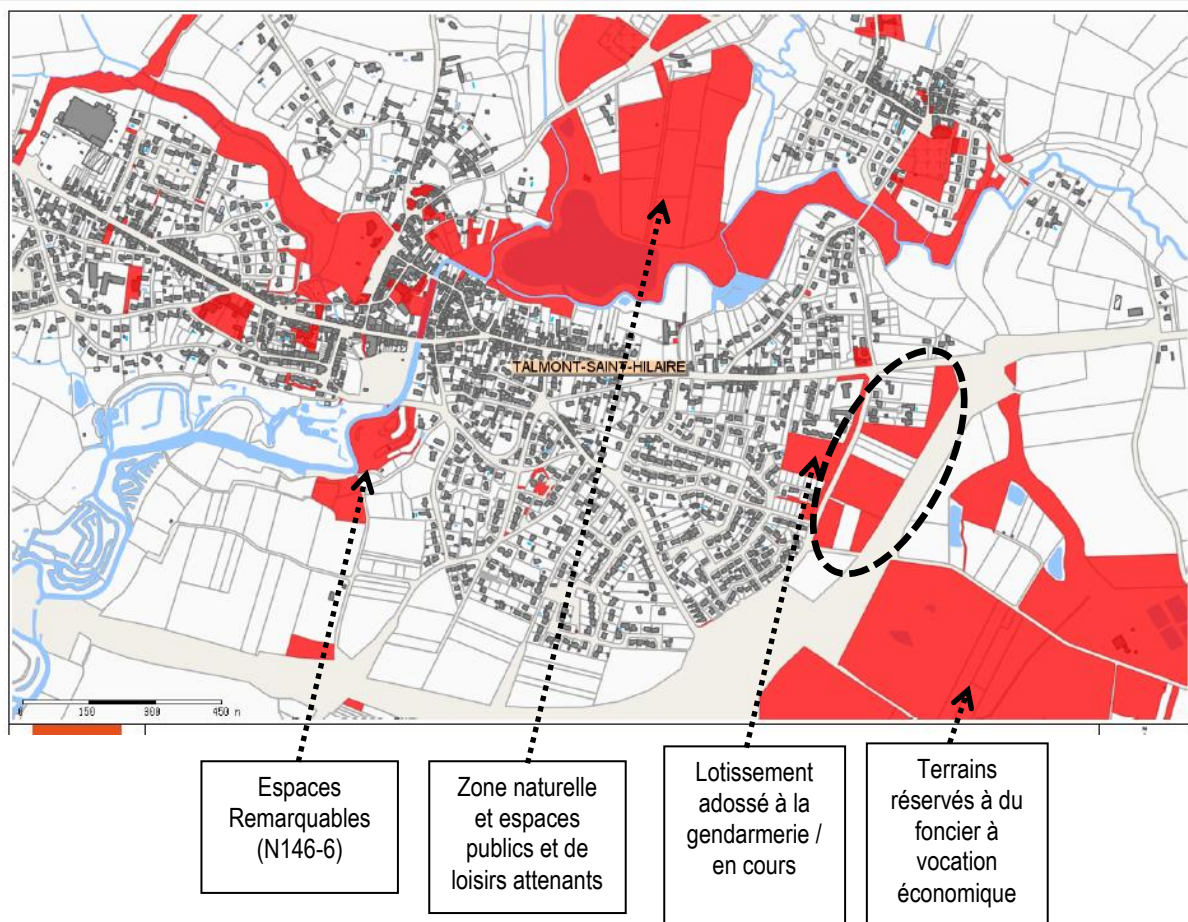
L'ensemble des parcelles pour la construction du futur projet de quartier d'habitat se localise dans le secteur du Court Manteau, en continuité de l'agglomération de Talmont, à l'intérieur de l'espace ceinturé par la voie de contournement et dans le prolongement des lotissements de La Liberté et des Lardries.

Le site sur lequel le projet doit s'implanter est composé de plusieurs parcelles situées en zone 1AU au PLU. Elles composent un **ensemble de 4,96 ha** dont l'aménagement est imaginé en plusieurs phases (4 à 5).

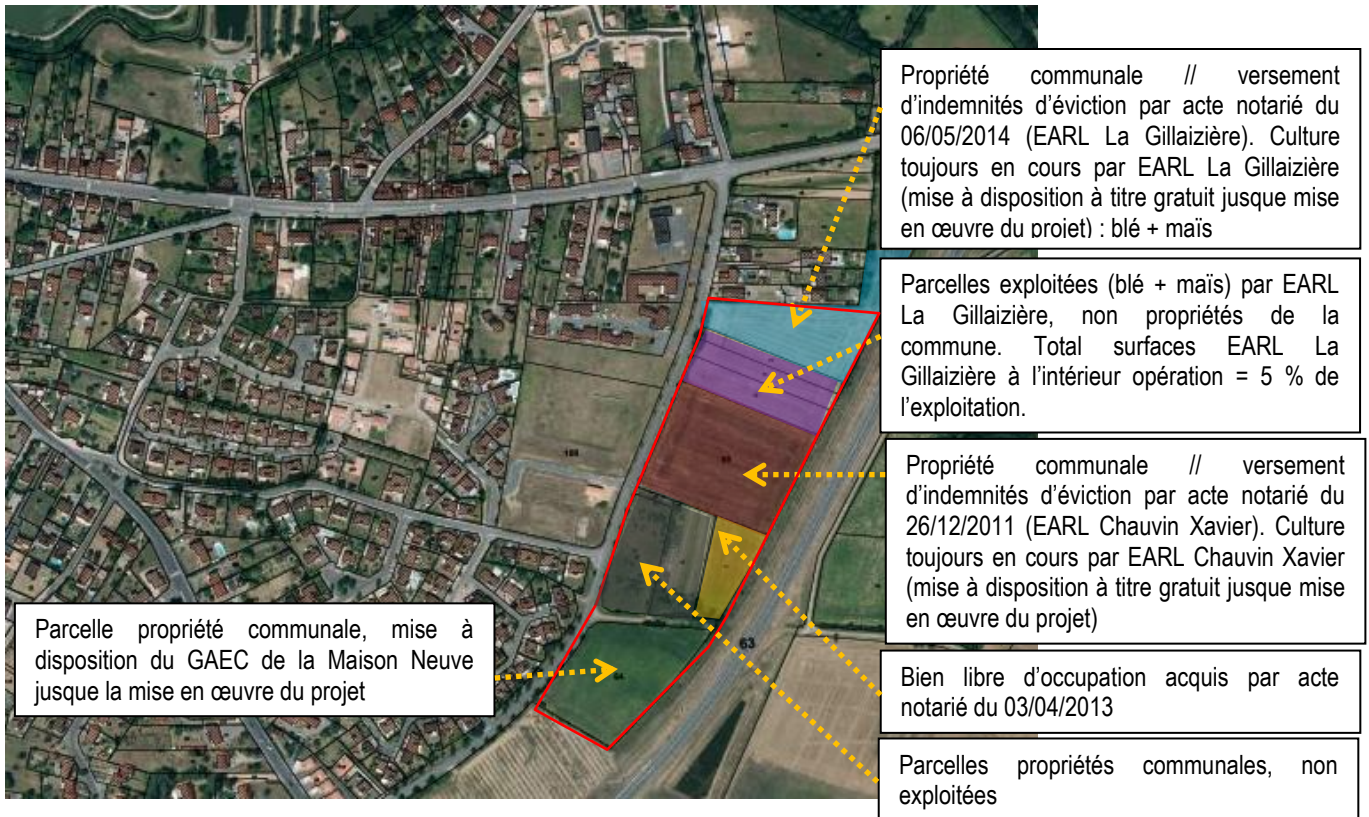
4,4ha soit 90% de l'emprise totale de la zone objet du projet sont propriétés de la commune ou en cours d'acquisition (cf. carte maîtrise foncière ci-avant).

Le choix s'est porté sur ces parcelles en raison de leur proximité immédiate avec les lotissements voisins et du maillage de la voirie qui permettent de limiter au maximum les linéaires de réseaux et de desserte et ainsi garantir l'économie du projet.

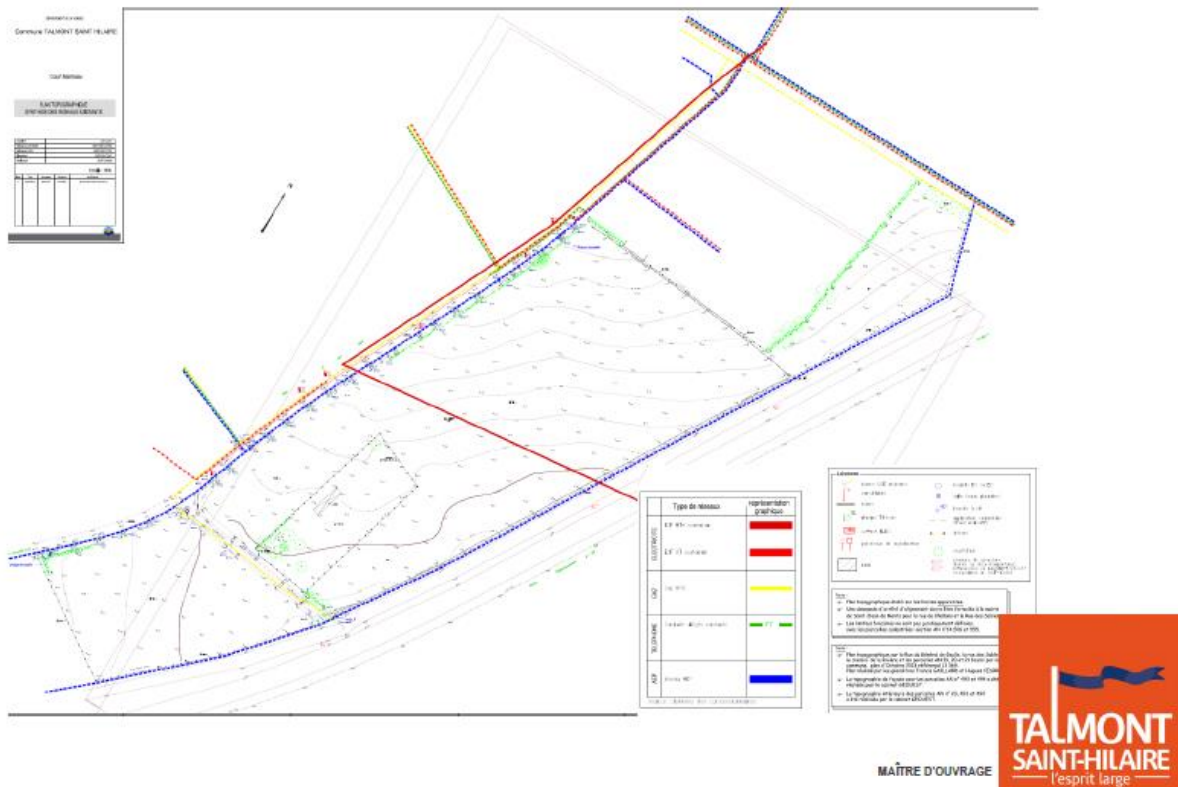
Par ailleurs, l'importance de ce site est également liée à la maîtrise foncière communale, garantissant l'atteinte des objectifs initiaux du projet (logements sociaux, qualité environnementale, densité et diversification des formes urbaines). Les terrains du Court Manteau constituent une des rares réserves foncières communales susceptibles de recevoir un projet de ce type (cf. ci-dessous).



• **Etat des lieux agricole du site et mesures de compensation mises en place**



• **Les réseaux**



La rue du 8 mai dispose de l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte du secteur du Court Manteau, justifiant au titre des dispositions du Code de l'Urbanisme, son classement en zone 1AU. En effet, et comme l'atteste le plan ci-dessus, le site est desservi par :

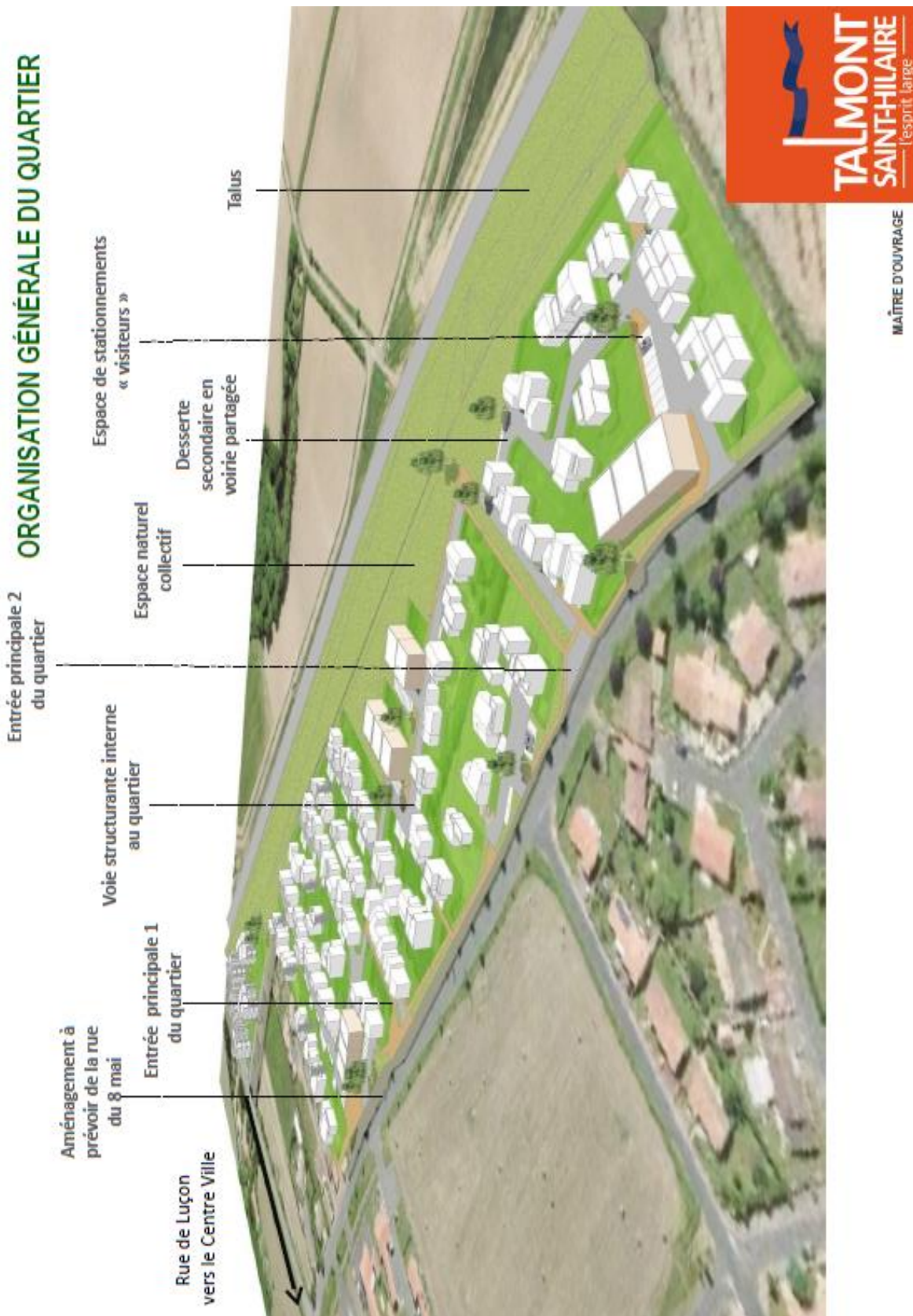
- Les réseaux d'électricité ;
- Les réseaux gaz ;
- Les réseaux téléphone ;
- Les réseaux Eau Potable ;
- Les réseaux d'assainissement (EU/EP)

❖ **Le programme général de l'opération**

Le programme ambitionne la réalisation de **plus de 122 logements**, soit une densité de l'ordre de **25 logements / hectare**, réalisés en plusieurs phases, définies en vue de tenir compte de la faisabilité foncière et financière de l'opération.

Une première phase de l'opération doit être réalisée en vue de permettre la création des infrastructures primaires (voirie primaire, ouvrages de gestion des eaux pluviales...), les phases suivantes étant destinées à la promotion des différents îlots.

- **Les principes d'aménagement retenus**



INTÉGRATION PAYSAGÈRE – LES ESPACES VERTS COLLECTIFS

Au contact du talus, un espace vert collectif est aménagé et planté. Il constitue un espace « tampon » atténuant la perception du talus et supporte une liaison piéton / vélo reliant entre eux les îlots d'habitat.

A l'intérieur du quartier, la qualité du paysage et du cadre de vie résultera de plantations mixtes, sur l'espace collectif et dans les espaces privatifs (jardins, clôtures végétales...)



Arbres existants conservés et à planter.
Effet de « porte » marquant l'entrée Nord du quartier

Plantation d'arbres dans l'axe de l'impass, afin d'atténuer la perception du talus

Cheminement piéton/vélo sécurisé en pied de talus, aménagé au sein de l'espace vert collectif

Bassins de rétention des eaux pluviales intégrés à l'espace vert collectif ; espace en herbe et pentes faibles



Vue 1



Voie partagée :

Perméabilité entre espace collectif et espace privatif



Vue 2



Perception du talus:

Les façades des constructions et leurs ouvertures sont perpendiculaires à la ligne du talus

Arbres estompant une vision directe sur le talus



MAÎTRE D'OUVRAGE

INTÉGRATION PAYSAGÈRE – LES ESPACES VERTS PRIVATIFS

Vue 3



Modes de clôtures différenciés conciliant préservation des espaces d'intimité et harmonie des espaces collectifs partagés

L'ambiance générale et la qualité du cadre de vie dépendra notamment de la présence de la végétation, y compris sur l'espace privatif.



Pour l'ensemble des limites, une typologie des clôtures pourra se décliner répondant à la volonté de concilier la préservation d'espaces d'intimité sur le domaine privatif et la création d'espaces collectifs partagés harmonieux grâce à des interfaces bien maîtrisées entre la rue et les parcelles privées.



MAÎTRE D'OUVRAGE

HIÉRARCHIE DES VOIES : LA VOIRIE PARTAGÉE



Vue 4 Espace naturel collectif; liaison douce en pied de talus

Impasse en voirie partagée



Accès à l'espace naturel collectif et liaison douce

Voirie partagée

Vue 5

La voirie partagée est conçue de façon à minimiser les vitesses de circulation et à prioriser une occupation mixte de l'espace qui peut être approprié par les habitants riverains.
 Une perméabilité visuelle entre espace public et espace privatif à l'avant des façades des habitations est souhaitable pour renforcer la vision d'un espace commun à partager.



MAÎTRE D'OUVRAGE

HIÉRARCHIE DES VOIES : LA VOIRIE DE DESSERTE PRIMAIRE

Vue 3



Fossé conservé
(transparence hydraulique)

Traversée piétonne

Parking
collectif « visiteur »

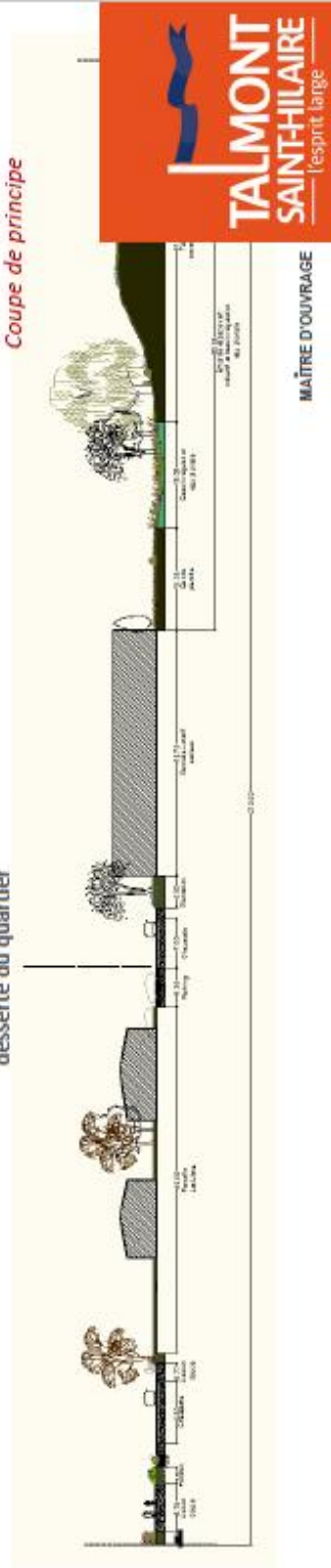
Voie structurante de
desserte du quartier

La hiérarchisation des voies distingue une voie primaire centrale dimensionnée pour supporter les flux d'accès à l'ensemble du quartier.

Le principe d'aménagement de cette voie primaire concilie le flux routier, les liaisons douces sécurisées et une capacité de stationnement sur l'espace collectif.



Coupe de principe



L'ESPACE PUBLIC COLLECTIF

Créer des espaces publics de rencontre, de convivialité:



Au contact du boulevard urbain de la rue du 8 mai 1945, des logements de type « intermédiaires » en R+1 ou R+2 viendront identifier, structurer et qualifier les entrées Nord et Sud du quartier.



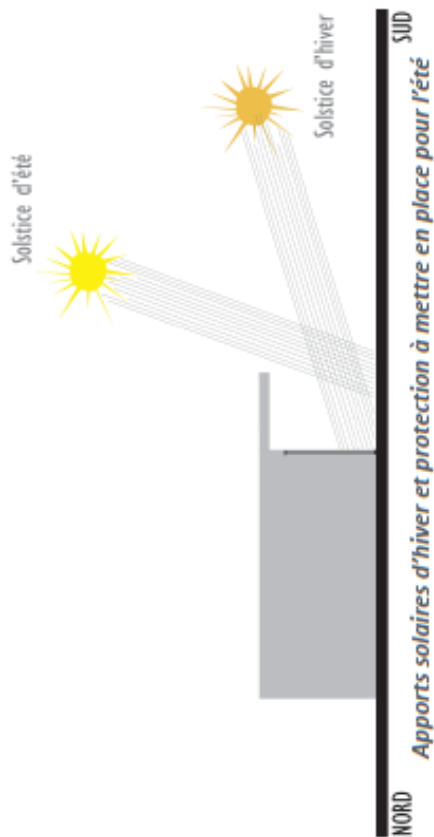
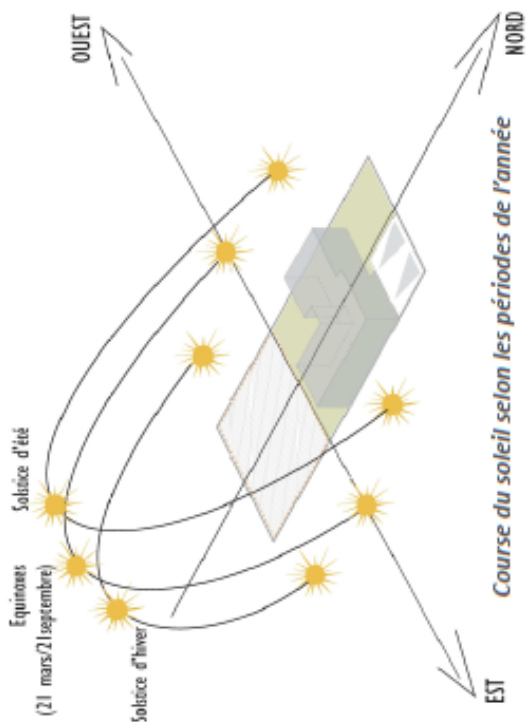
MAÎTRE D'OUVRAGE

L'ORIENTATION SOLAIRE

Le nouveau quartier du Court Manteau a été conçu afin d'optimiser les orientations solaires Nord/Sud.

Cette approche liée aux expositions solaires vise :

- > Un confort lumineux à l'intérieur des habitations en fonction de la configuration et de la situation de la parcelle en minimisant les ombres portées des autres habitations.
- > Une optimisation des façades exposées au sud tout en évitant les surchauffes en été.



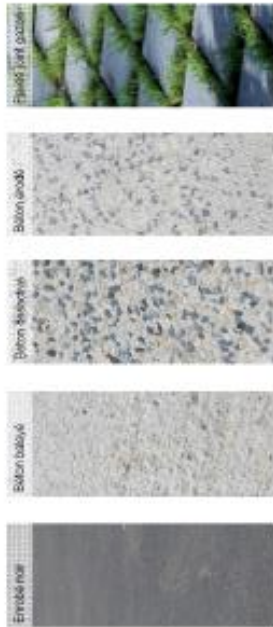
La conception bioclimatique de chaque projet doit permettre aux maisons de profiter au maximum des apports solaires pour les saisons froides et de protéger des rayonnements solaires pendant la période estivale



MAÎTRE D'OUVRAGE

ORGANISATION DU STATIONNEMENT

Des pergolas ou des car-port peuvent aussi être construits sur ces stationnements clos.



Matériaux pouvant être mis en œuvre sur les espaces de stationnement privés non clos, ceux-ci participent à l'image de la maison et à son identité.



Deux places minimum de stationnement extérieur doivent être créées sur chaque parcelle construite.

En complément de ces places de stationnement extérieures, un garage fermé peut être réalisé sur la parcelle en cohérence avec la construction principale.

Le garage impose une première perception qualitative du logement. Ainsi, la prise en compte de ces volumétries secondaires sont l'occasion de proposer une identité originale et une intimité de sous-espace au jardin.

Diverses implantations possibles des stationnements et des garages



- **La programmation**

En vue de répondre aux enjeux spécifiques du territoire de Talmont Saint Hilaire, exposés préalablement (primo-accession, limitation de la consommation d'espace, diversification des formes urbaines...), le projet d'urbanisation du secteur du Court Manteau vise la programmation suivante:

- Environ 50 maisons individuelles ;
- Environ 30 « maisons en bande » ;
- Environ 30 logements en immeuble collectif (R+2) ;

Par ailleurs, un objectif de production de 30% de logements sociaux (incluant logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété) est inclus dans l'OAP relative au secteur.

MOTIVATIONS DU CHOIX DU SITE ET ANALYSE DES CAPACITES RESIDUELLES DE LA COMMUNE

Afin d'atteindre l'objectif de production de logements défini au sein du PADD du PLU, de nombreux secteurs ont été identifiés en zones 1AU/2AU à vocation d'habitat. Certains de ces secteurs ont été aménagés depuis 2012 (date d'approbation du PLU). D'autres demeurent non construits à ce jour. Le présent chapitre vise à **justifier de la nécessité de mobiliser le foncier du Court Manteau en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement** au regard des enjeux mentionnés ci-avant et propres au territoire de Talmont Saint Hilaire (diversification des formes urbaines, accueil de jeunes ménages en lien avec les politiques de renforcement des pôles visées à l'échelle nationale et à l'échelle du SCoT, renouvellement de population à enclencher, mixité sociale...).

Sont ci-après présentées les intentions d'aménagement et l'état des lieux foncier sur les sites de projet considérés.

Le diagnostic du PLU a été réalisé en **2008**.

Le rapport de présentation souligne que sur la période 2007-2020, soit 13 ans, **962 logements** sont à produire pour maintenir la population, soit un rythme de 74 logements par an.

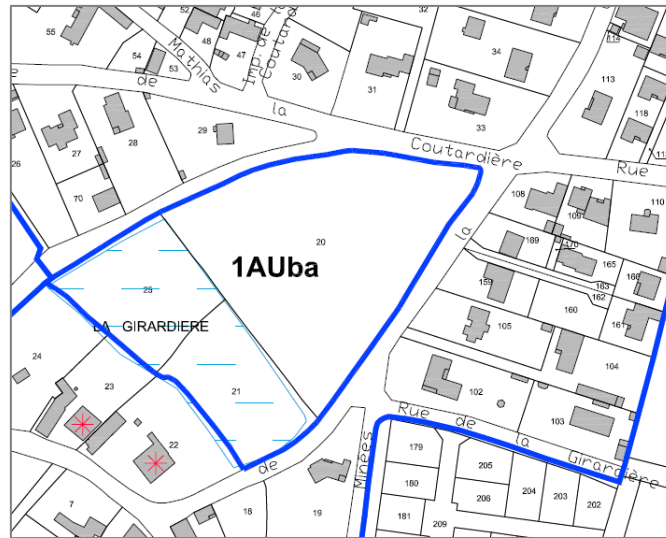
Le scénario démographique retenu envisage une population de **9000 habitants**, à l'horizon 10 ans après l'approbation du PLU (**2022**).

1 000 logements potentiels sont réalisables dans les **zones de projet du PLU** et **500 en dents creuses**, définissant un potentiel total maximal de **1500 logements**, soit la production de **150 logements par an**.

Le PADD fixe un objectif moyen de **20 logements / hectare** à atteindre dans les opérations d'aménagement. A cette fin, 44 hectares sont classés en zone d'urbanisation future (AU).

A ce jour, 5 ans après l'approbation du PLU, **seules trois opérations sont approuvées et en cours de réalisation dans les zones AU, pour un potentiel de 115 logements : La Coutardière, L'Abbaye sud (Les Fontelles) et le Hasard**.

- **Zone 1AUba de la Coutardière / 1,8 ha**

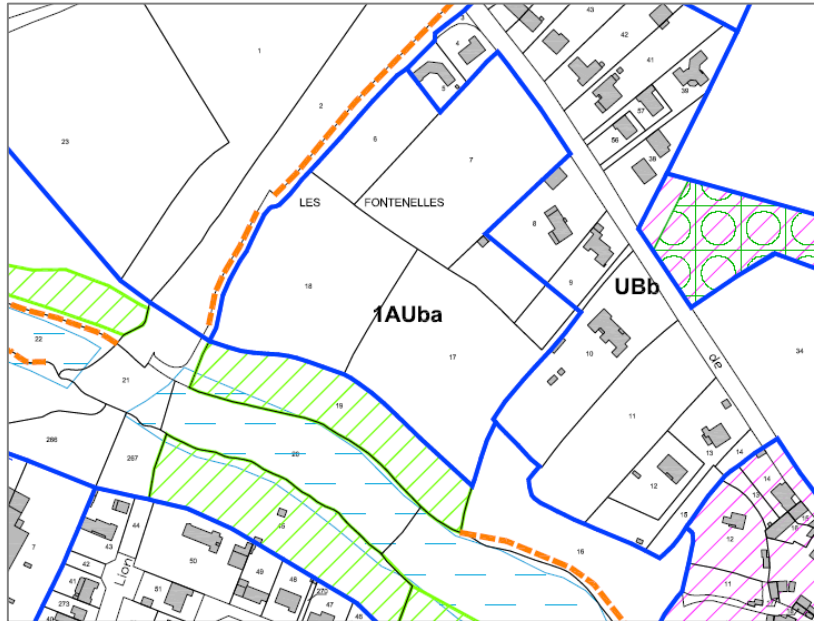


La société LODGIM est titulaire d'un permis d'aménager, en date du 6 juillet 2015, en vue de la réalisation d'un lotissement de 19 lots dont un macrolot pour la construction de 6 logements sociaux, soit un **potentiel de 24 logements**.

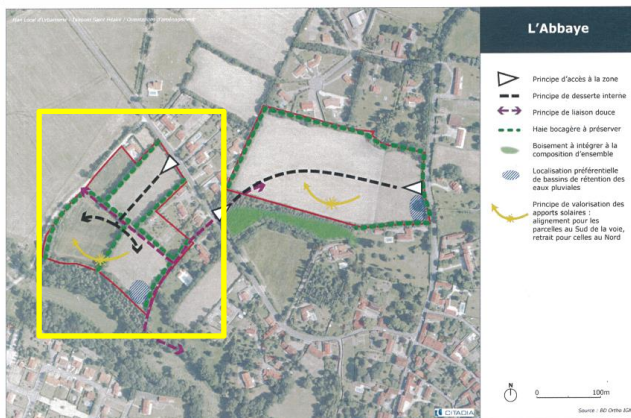
Le macrolot a été vendu à Vendée Habitat qui y projette la création de 4 logements intermédiaires et de 2 logements individuels.



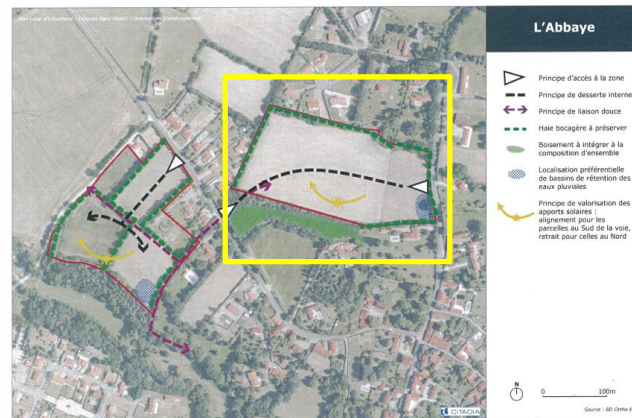
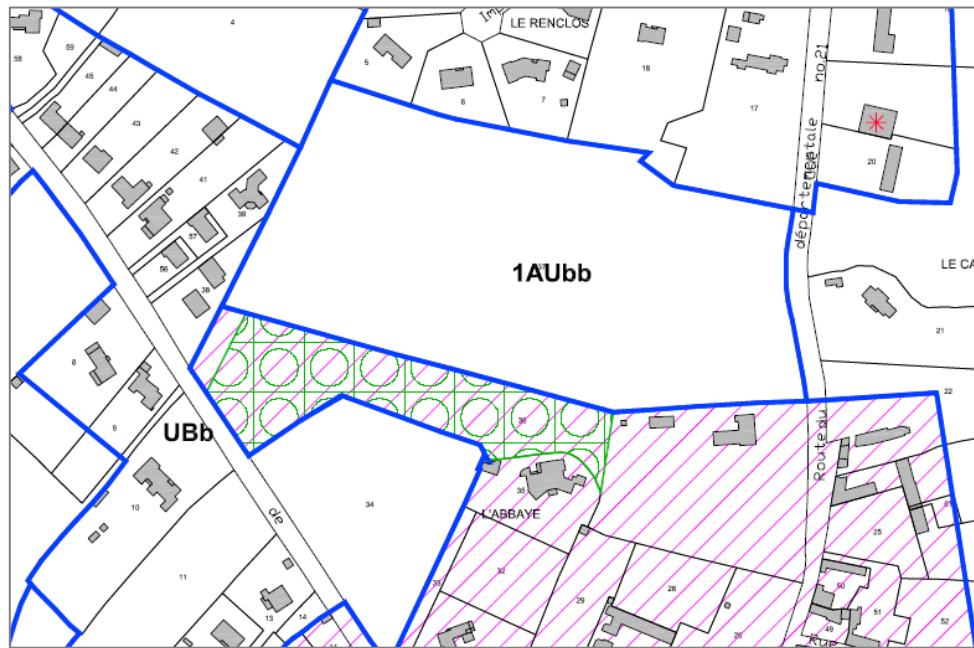
• **Zone 1AUba de l'Abbaye (partie Sud) / 3,3 ha**



La société LODGIM est titulaire d'un permis d'aménager, en date du 9 août 2016, en vue de la réalisation d'un lotissement de 42 lots dont deux macrolots pour la construction de **16 logements sociaux et 5 logements groupés**, soit un **potentiel de 61 logements**. Vendée Habitat projette la création de 16 logements locatifs intermédiaires et de 5 logements individuels sur les macrolots.

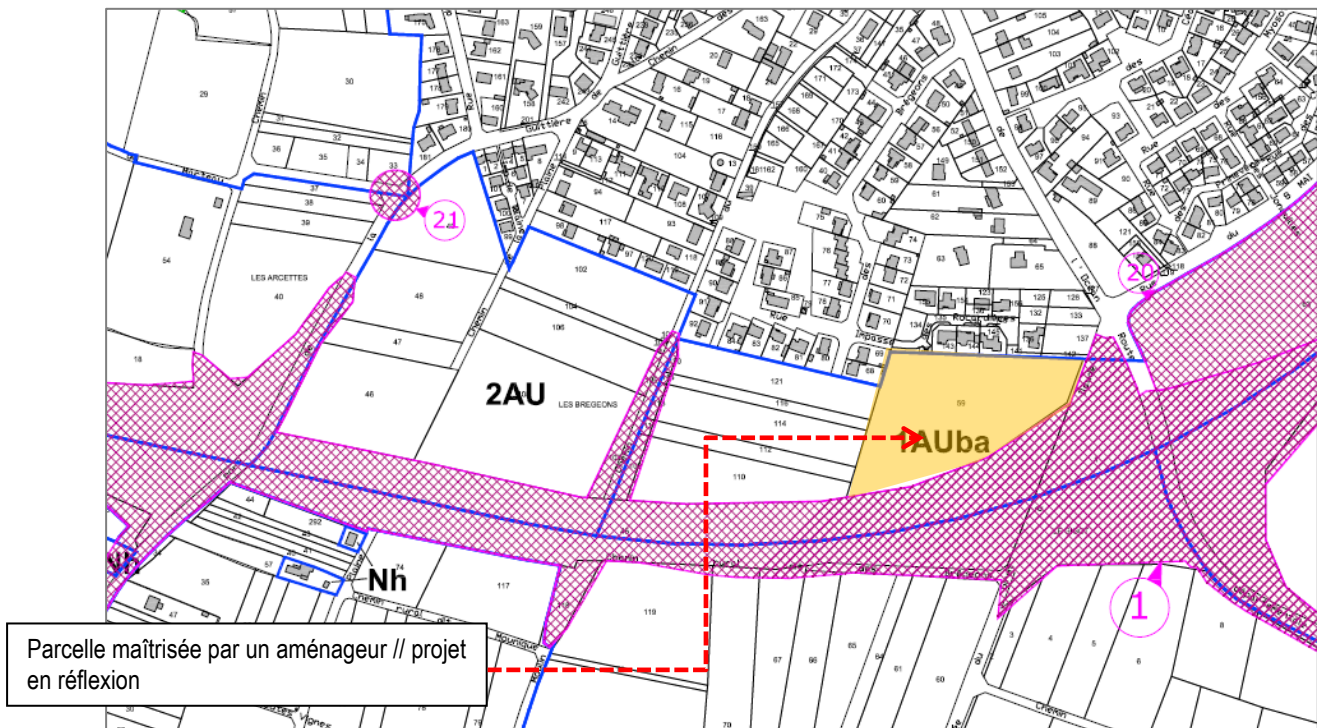


• **Zone 1AUbb de l'Abbaye (partie Nord) / 4,9 ha**



Aucun projet connu actuellement, l'absence de maîtrise de l'accès Sud de l'opération empêche la réalisation à moyen terme d'une opération sur cette zone.

- **Talmont Sud / 23 ha (1,7 ha en étude)**

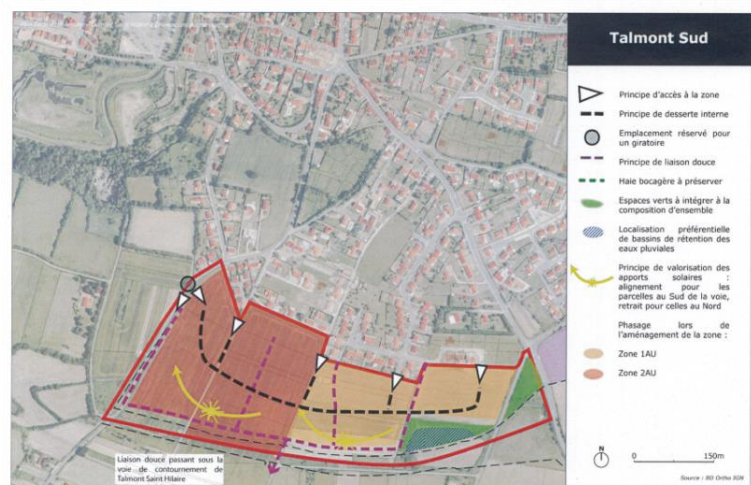


La Société SIPO PHILAM projette l'aménagement d'un lotissement de 28 lots dont 1 macrolot pour la réalisation de 15 logements sociaux, afin de répondre aux objectifs de l'OAP en termes de densité et de mixité sociale, sur la parcelle 228 ZV 059 de 17 179 m², soit un potentiel total estimé de **42 logements**.

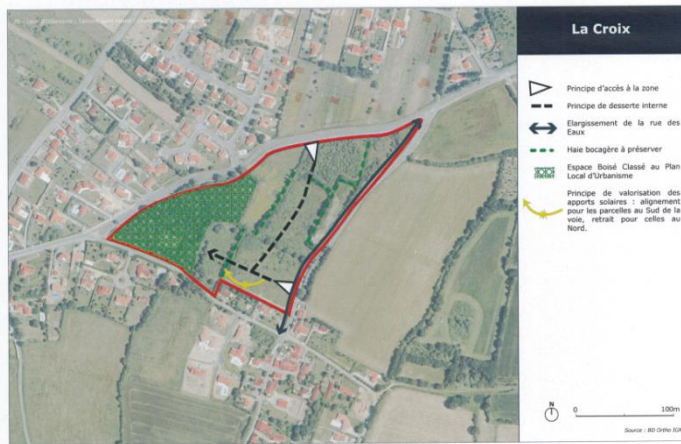
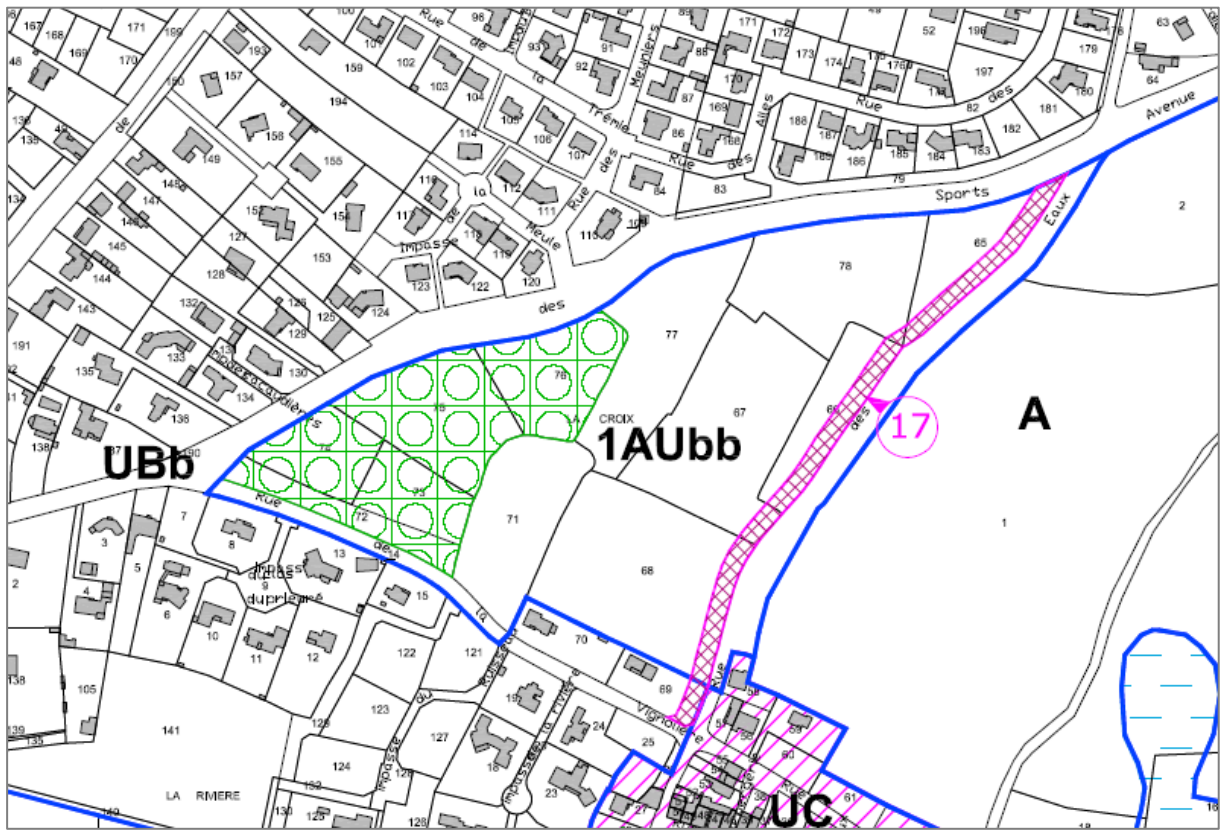
A ce jour il n'existe pas de projet sur le reste de la zone 1AUba ni sur la zone 2AU (multitude de propriétaires rendant difficile l'acquisition par un unique porteur de projet de parcelles rendant possible un aménagement d'ensemble).

Pour rappel, et au titre des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide [...] d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* ». De fait, à compter de décembre 2021, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite Talmont Sud ne saurait d'opérer que par une procédure de révision, dès lors qu'aucune acquisition foncière significative n'aura été opérée d'ici là.

Pour rappel, programmation totale minimale prévue à l'OAP = 370 logements.



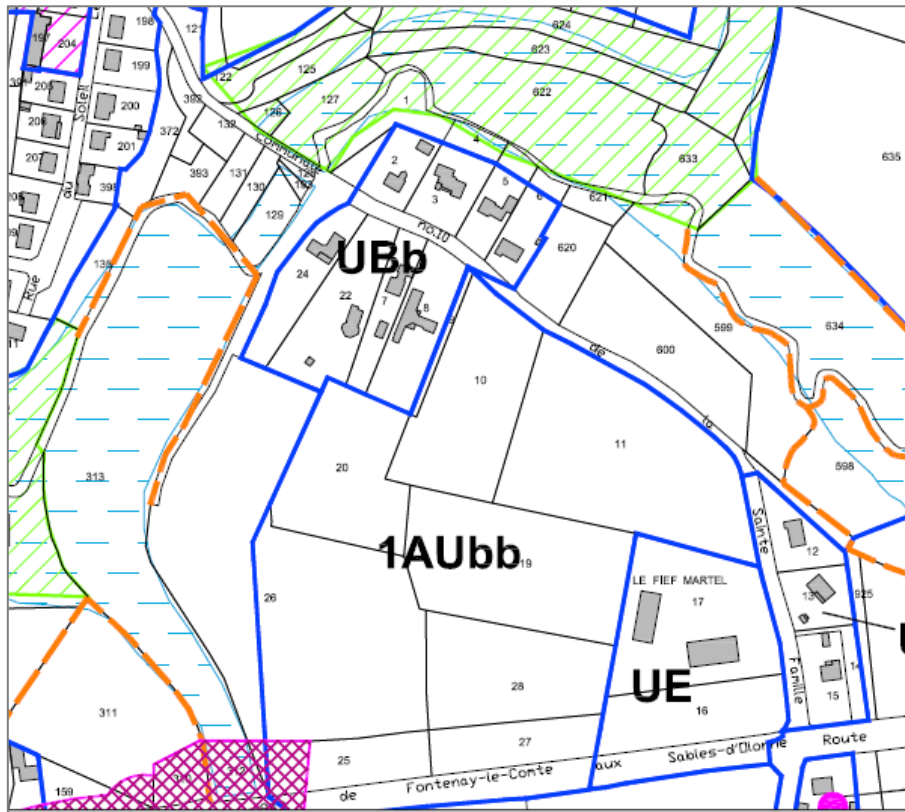
- **Zone 1AUbb de La Croix / 4,2 ha**



Opération complexe au regard de la mosaïque foncière d'une part, mais également tenant compte des études de terrain ayant révélé la présence de zones humides, s'ajoutant aux mesures fortes de protection du linéaire bocager. La société IFI Ouest dispose d'un projet de 23 lots dont un lot de 6 logements sociaux sur la parcelle 228 CP 68 d'environ 1 hectare.

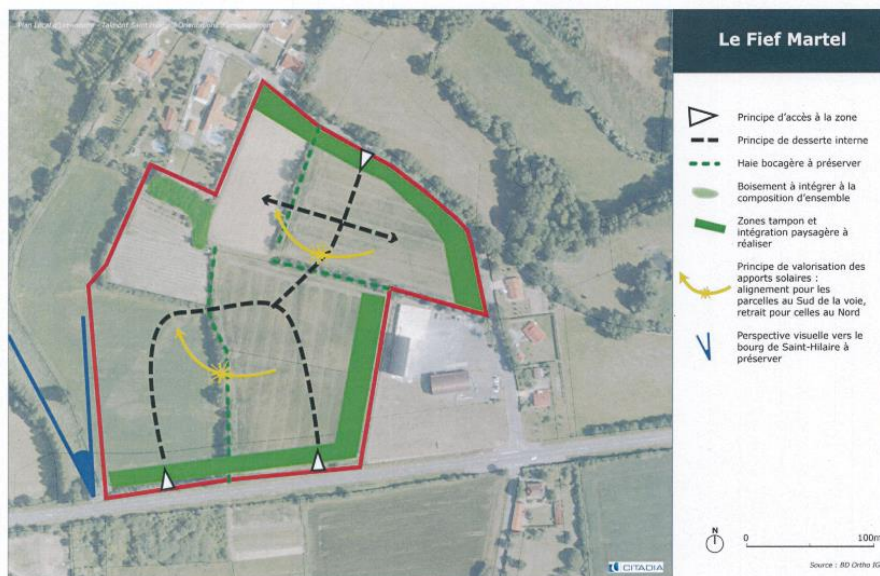
Pour rappel, programmation totale minimale prévue à l'OAP = 100 logements.

• **Zone 1AUbb du Fief Martel / 6,5 ha**



Pas de projet à ce jour.

Pour rappel, programmation totale minimale prévue à l'OAP = 175 logements.



• **Le Hasard** / 1,6 ha



Lotissement de 25 lots dont 1 lot de 6 logements sociaux, soit un total de 30 logements, autorisé en date du 13/03/2013.

Pour rappel, programmation totale minimale prévue à l'OAP = 30 logements.

• **Nord Saint-Hilaire** / 1,05 ha



Pas de projet à ce jour.

Pour rappel, programmation totale minimale prévue à l'OAP = 25 logements.

• **Les Forges** / 1,2 ha



Pas de projet à ce jour

Pour rappel, programmation totale minimale prévue à l'OAP = 25 logements.


BILAN DES BESOINS EN LOGEMENTS MIS EN PERSPECTIVE DES PROJETS REALISES OU FUTURS

NB : le tableau ci-dessous constitue une analyse prospective uniquement basée sur des prévisions au regard de l'avancée des projets et de leur faisabilité estimée par le Service Urbanisme et les élus (connaissance de l'état d'avancement des dossiers, de la rétention foncière éventuelle...). Loin de constituer une feuille de route (la plupart des zones étant concernées par un zonage 1A), ce tableau sert à justifier du besoin de l'ouverture à l'urbanisation à vocation habitat du secteur du Court Manteau en vue de l'atteinte des objectifs de la commune, tant du point de vue quantitatif, que qualitatif (cf. argumentaire précédent sur les besoins en logements).

	Lgts 2013	Lgts 2014	Lgts 2015	Lgts 2016	Lgts 2017	2018-2022	Moyen Terme (2022 – 2026)	Long terme (2026-2030)	
Source : (Sit@del 2 + service urbanisme (2017))						Projets exprimés / service Urbanisme			
Programmation annuelle PLU = 150 logements	362 Permis de Construire pour Maison Individuelle affectés à la résidence principale et 61 PCMI (location, résidence secondaire...) soit un total de 423 PCMI (source : Service Urbanisme) Ainsi que Environ 50 logements sociaux TOTAL de 473 logements potentiels (quelques refus de PC ou non-réalisations) soit un potentiel réel estimé à 450 logements					Talmont Sud tranche 1 : 42 logements Abbaye Sud : 28 logements La Croix tranche 1 : 28 logements ZAC des Minées (en cours) : 100 logements	Le Court Manteau : 122 logements	Les Forges : 25 logements	
Programmation annuelle projet SCoT VCO = 110 logements								Nord Saint Hilaire : 25 logements	
								Fief Martel : 175 logements	
								Talmont Sud : tranches futures (328 logements)	
								Abbaye Nord : 65 logements	
								La Croix : 100 logements	
								La Gibretière : 55 logements	
								Les Plantes du Lauzais : 22 logements	
Nombre moyen annuel de logements produits	450 + 198 = 648 logements construits entre 2013 et 2022 auxquels il convient de rajouter les logements en diffus qui seront réalisés sur la période 2018 – 2022 (hypothèse = 20 / an → 80 logements en diffus sur la période) = 728 logements potentiels sur la période 2013 – 2022 → 81 logements / an								
Nombre moyen annuel de logements produits	450 + 198 + 122 = 770 logements construits entre 2013 et 2026 auxquels il convient de rajouter les logements en diffus qui seront réalisés sur la période 2018 – 2026 (hypothèse = 20 / an → 160 logements en diffus sur la période) = 930 logements potentiels sur la période 2013 – 2026 → 72 logements / an								

Nombre moyen annuel de logements produits						198 + 122 + 795 = 1 115 logements construits entre 2018 et 2030 auxquels il convient de rajouter les logements en diffus qui seront réalisés sur la période 2018 – 2030 (hypothèse = 20 / an → 240 logements en diffus sur la période) = 1 355 logements potentiels sur la période 2018 – 2030 → 113 logements / an
---	--	--	--	--	--	--

Obj SCoT = 110 logements / an



Le tableau ci-dessus fait apparaître deux constats majeurs :

- **D'une part, le déficit de production de logements** (au regard des objectifs contenus dans le PLU et le SCoT) **sur la période 2012 – 2018** : ce déficit de production et l'estimation de la faisabilité d'opérations en 1AU à moyen terme rendent nécessaires le portage d'une opération d'envergure, adaptée aux enjeux démographique de la commune, par la Ville de Talmont Saint Hilaire (ce à quoi répond l'opération du Court Manteau) ;

La commune n'ayant pas la capacité de mettre autant de logements sur le marché, la réalisation de ce projet s'étalera sur plusieurs années et il sera nécessaire de procéder par tranches. Ainsi, les premiers logements pourraient être livrés pour 2021, le temps d'élaborer la présente déclaration de projet, de réaliser les études de maîtrise d'œuvre de conception et d'obtenir les autorisations d'urbanisme, puis de procéder aux travaux de viabilisation et à la commercialisation. Cette offre répondrait donc au besoin identifié.

Les quatre phases s'échelonnent ainsi à un rythme régulier, tous les deux ans environ, programmant ainsi la réalisation des logements de l'opération jusqu'en 2026, au plus tôt.

- **D'autre part, la relative adéquation entre les besoins estimés et les potentiels affichés au PLU actuel sur la période 2018-2030 (tenant compte des opérations de renouvellement urbain susceptibles d'être menées sur la période)** : néanmoins, l'estimation de ces besoins au sein des OAP du PLU est réalisée sur la base de densités envisagées inférieures aux objectifs assignés par le futur SCoT Vendée Cœur Océan. De fait, la commune acte que lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme (**ou de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUiH)**), des zones d'urbanisation future aujourd'hui envisagées pour le développement résidentiel de la commune ne pourront être maintenues en l'état et seront rebasculées en zone agricole ou naturelle. Par ailleurs, dans la simulation ci-dessus, l'ensemble des secteurs de projet pour lesquels aucun projet n'est exprimé à moyen terme a été considéré comme réalisé sur la période 2026 – 2030. En réalité, certains secteurs de projets seront à reconsidérer lors de la révision du Plu ou l'élaboration du futur PLUiH.

3. Intérêt général du projet

Au titre de l'article R153-15 du Code de l'Urbanisme, une déclaration de projet non compatible avec un Plan Local d'Urbanisme et ne requérant pas de Déclaration d'Utilité Publique peut être menée dès lors que « *la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction* ».

Au regard des éléments mentionnés supra, le présent projet d'urbanisation dit du Court Manteau relève de l'intérêt général. Les motifs sont les suivants :

- Réalisation d'un programme de logements compensant quantitativement le déficit de production observé sur la commune par rapport aux objectifs visés par le PLU en cours d'application et le SCoT Vendée Cœur Océan en cours de finalisation ;
- Mobilisation d'un foncier communal, idéalement situé vis-à-vis du centre-ville de Talmont Saint Hilaire et présentant de faibles impacts sur l'activité agricole ;
- Promotion d'une opération exemplaire au regard de la densité qu'elle promeut, des formes urbaines proposées, de la mixité sociale incluse au sein du projet, des dispositions paysagères et environnementales retenues ;
- Développement d'une opération communale dont les prix de sortie seront maîtrisés et permettront de cibler plus aisément les ménages primo-accédants afin de :
 - o Limiter l'étalement progressif de l'urbanisation vers le rétro-littoral ;
 - o Rapprocher zones d'habitat des zones d'emploi, de loisirs et de consommation (notion de centralité inhérente à Talmont à l'échelle de son bassin de vie et du SCoT) ;
 - o Concourir au renouvellement de la population talmondaise, en proie à un vieillissement important, susceptible de mettre en déséquilibre l'offre en équipements communale sur du moyen terme ;

4. Mise en compatibilité du PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Depuis le vote de la loi SRU le 13 décembre 2000, le PLU remplace la POS. Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou PADD qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

Le PLU de Talmont-Saint-Hilaire en vigueur a été approuvé le 13 décembre 2012.

Le site du Court Manteau est classé en zonage 1AUI (constructible à court terme, sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de vocation « équipements collectifs »).

Le PADD du PLU présente le site du Court Manteau comme une zone de développement des équipements collectifs (collège envisagé lors de l'élaboration du PLU).

Conformément à l'analyse ci-avant, sont à intégrer dans la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :

- Le changement de zonage 1AUI vers 1AUcm (secteur spécifiquement créé en vue de permettre la mise en œuvre d'un projet innovant et visant une diversification des formes urbaines)
- La modification de la carte du PADD pour tenir compte de ce projet.
- La modification de l'Orientation d'Aménagement dénommée « Collège » et ici renommée « Court Manteau ».

Cette mise en compatibilité ne va pas à l'encontre de l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Rappelons que l'un des principes fondamentaux du PADD est de consolider les pôles urbains principaux dont fait partie Talmont-Saint-Hilaire et qu'ils bénéficieront de l'accueil d'équipement et de service d'influence intercommunale.

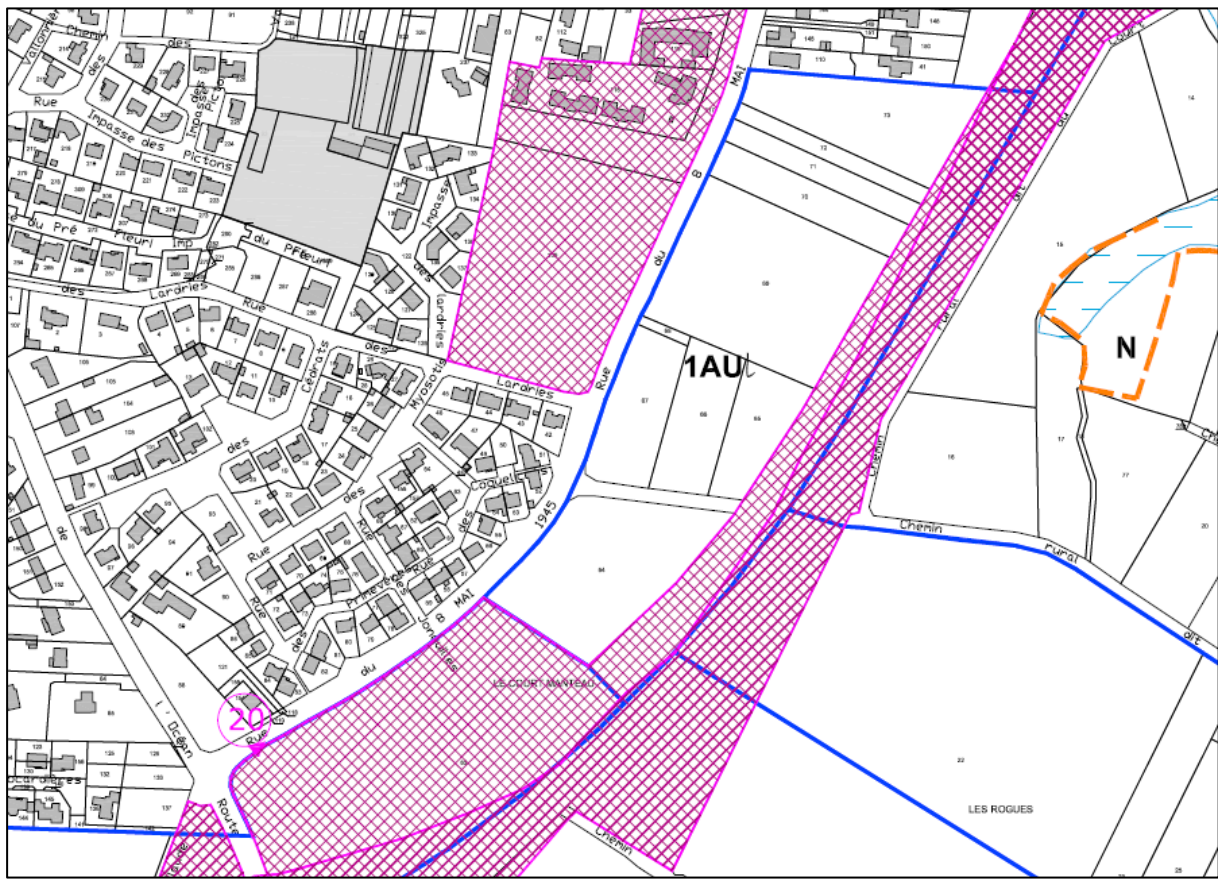
INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS DU PLU

Les axes de mise en compatibilité du PLU ont une incidence sur le plan de zonage du PLU de Talmont-Saint-Hilaire et sur les documents suivants :

- Le PADD du PLU
- Le règlement graphique (secteur Court-Manteau)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

► **Le règlement graphique**

Le plan de zonage secteur Court-Manteau avant Déclaration de Projet n°2 emportant Mise en Compatibilité du PLU :



► ***Le règlement littéral***

Il s'agit ici de créer un sous-secteur spécifique, permettant la mise en œuvre d'un projet visant à la fois performance environnementale, qualité paysagère, densification et diversification des formes urbaines afin de répondre aux objectifs définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur. Le règlement du sous-secteur 1AUcm s'appuie à la fois sur le règlement de la zone 1Auba (règlement des zones à urbaniser en extension à vocation d'habitat) et sur le règlement de la zone UBm (règlement de la ZAC des Minées (opération de densification / diversification des formes urbaines situées en cœur de ville)).

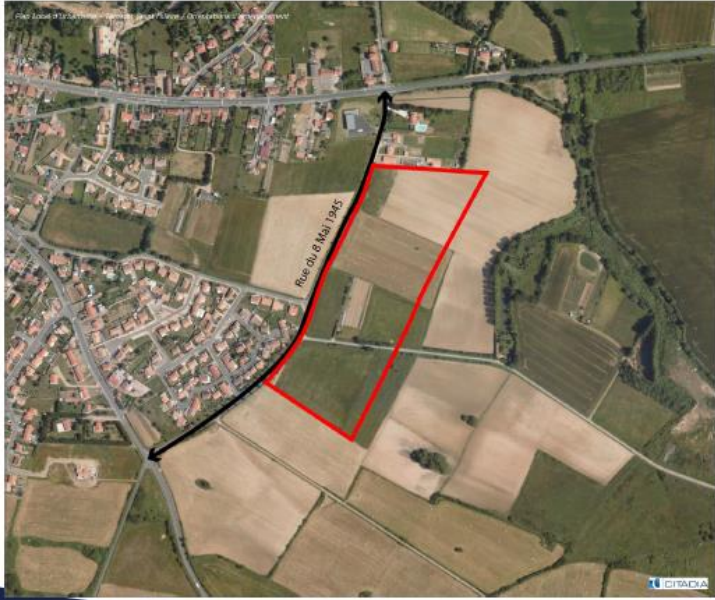
Voir extrait de règlement 1AUcm annexé à la présente notice de présentation.

► **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

OAP avant modification :

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : SECTEUR DU COLLEGE

L'accès principal à la zone devra être réalisé rue du 8 mai 1945.



Collège

Source : BD Ortho 2017

42

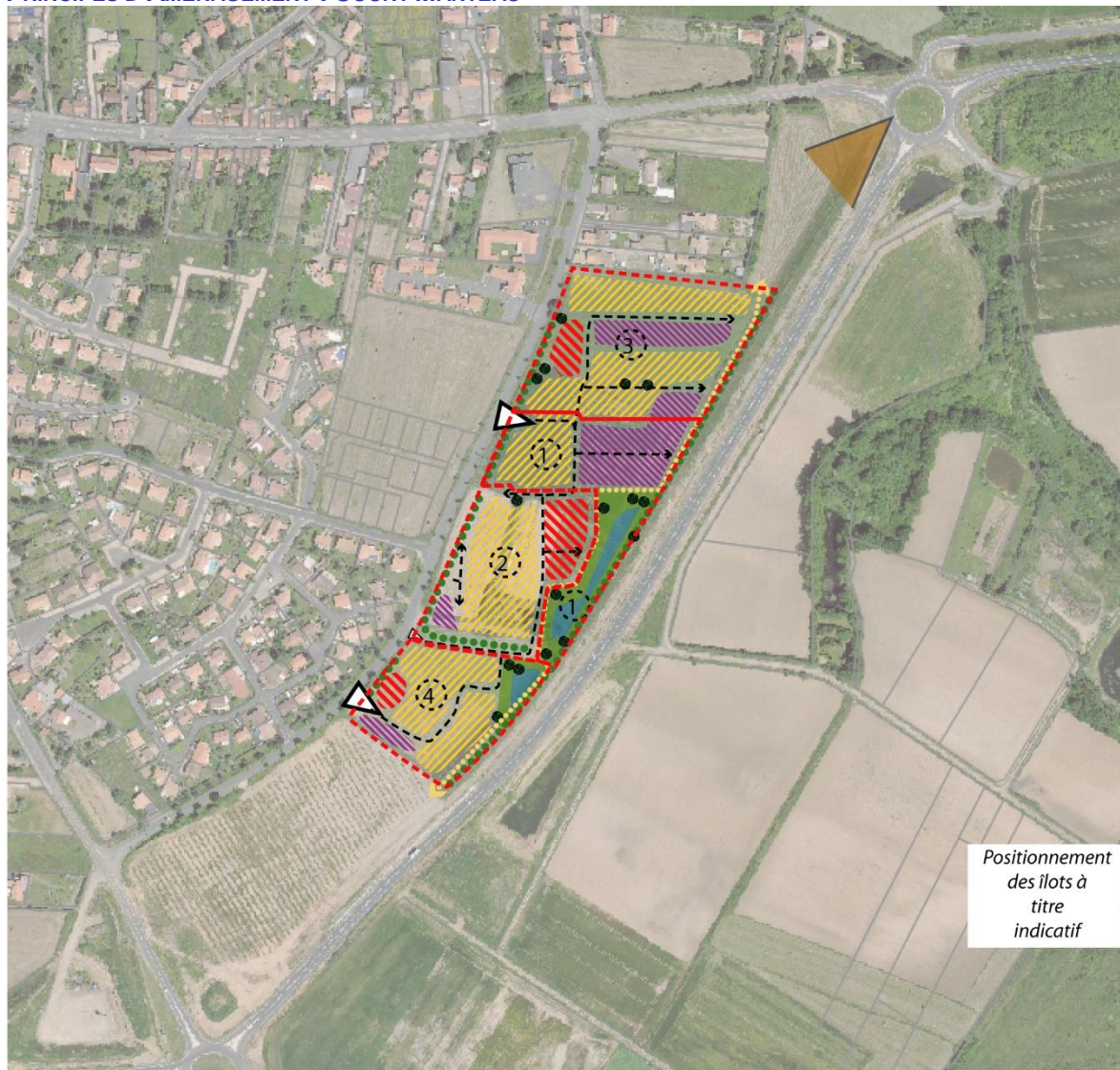
OAP après modification :**ANALYSE DU SITE : COURT MANTEAU**

Surface totale de la zone	4,8 ha aménageables
Accessibilité – desserte	Pas d'accès sur la RD949 (aménagement de merlons anti-bruit) Les seuls accès possibles se font sur la rue du 8 mai 1945.
Occupation – Morphologie urbaine	Site implanté à proximité d'un tissu pavillonnaire bas en limite Ouest. La RD949 (déviation Sud de Talmont) constitue la limite Est.
Proximité des équipements et services	1 à 1,5 km du centre-ville Proximité des zones d'activités actuelles et futures avec franchissement envisageable de la RD949 pour les piétons (passerelle).
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP ainsi que gaz et électricité.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage 1AUcm au PLU
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	Présence de quelques alignements d'arbres le long de la rue du 8 mai 1945 Un bosquet qui tend à devenir arboré (friche) sur une petite partie du secteur Des parcelles encore agricoles pour une grande partie du site. Un site en entrée de ville Est et à moins de 5 minutes en voiture du centre-ville. Un secteur à proximité de la déviation RD949, accompagné d'un merlon pour limiter les nuisances sonores Un terrain en faible pente (pas plus de 1,5%) Un site en dehors de tout espace de biodiversité (site Natura 2000 ou ZNIEFF du type 1 ou 2)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : COURT MANTEAU

Desserte interne	Eléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>↻ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accès interdits sur la RD949 ○ Les accès seront aménagés sur la rue du 8 mai 1945 qui sera traitée en véritable voie urbaine innervant les quartiers voisins <p>↻ Sécurisation des accès // desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une voie structurante interne au quartier, orientée Nord – Sud sera réalisée ; ○ Les dessertes secondaires seront majoritairement réalisées en voies partagées ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...); ○ Une liaison douce accompagnera l'espace naturel en pied de talus à l'Est de l'opération ; ○ Afin de proposer une ambiance acoustique agréable, les promoteurs et acquéreurs pourront végétaliser généreusement les espaces (haies d'essences variées et locales, arbres de hautes tiges, façades végétalisées). 	<p>↻ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un « espace collectif naturel » sera aménagé en lisière Est de l'opération. Il sera planté et atténuera la perception du talus ; ○ Des plantations mixtes seront réalisées sur l'espace public ; ○ Les bassins de rétention assureront un rôle paysager en étant plantés en herbe et à pente douce ; ○ Il sera privilégié des clôtures végétalisées ainsi que les plantations mixtes / multispécifiques ; ○ Les haies végétales monospécifiques (c'est-à-dire composées d'une unique essence) ou composées uniquement de conifères sont interdites. ○ Les haies existantes seront préservées le plus que possible lors de l'aménagement du site. ○ Préserver la vue en entrée de ville Nord par des habitations basses (pas plus de 9 m de hauteur*) et par une intégration architecturale du bâti (couleur, matériaux en adéquation avec ce qui existe autour). <p>* cette hauteur est mesurée à l'égout du toit. La hauteur de façade des bâtiments en toits terrasses est, elle, limitée à 10 mètres.</p>	<p>↻ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ○ Les formes urbaines seront nécessairement diversifiées afin d'atteindre l'objectif de densité défini. Les îlots positionnés ci-après le sont à titre indicatif. ○ 30% de la programmation totale sera allouée à la réalisation de logements sociaux (locatif social ou accession sociale à la propriété) <p>↻ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions pavillonnaires sont permises dans la zone d'habitat, en lien avec le positionnement de ce secteur et sa vocation quasi-exclusivement résidentielle. ○ Néanmoins, une diversité des formes urbaines en lien avec la fonction de mixité du site sera recherchée : habitat individuel dense, habitat intermédiaire, collectif... ○ L'OAP prévoit autant que possible d'implanter les habitations de manière qualitative en fonction de l'orientation la plus favorable. <p>↻ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 25 logements / hectare (122 logements environ au minimum) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : COURT MANTEAU



Court Manteau

Principe viaires

- Principe d'accès à la zone
- Principe de desserte interne
- Principe de liaison douce

Principe paysagers

- Principe d'espace vert assurant l'intégration paysagère du projet
- Localisation préférentielle de bassin de rétention des eaux pluviales
- Haie ou alignement d'arbres à implanter ou à préserver
- Cône de vue à valoriser

Phasage des opérations (à titre indicatif)

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3
- Phase 4

Programmation de logement

- Habitat individuel dense
- Habitat collectif
- Habitat individuel

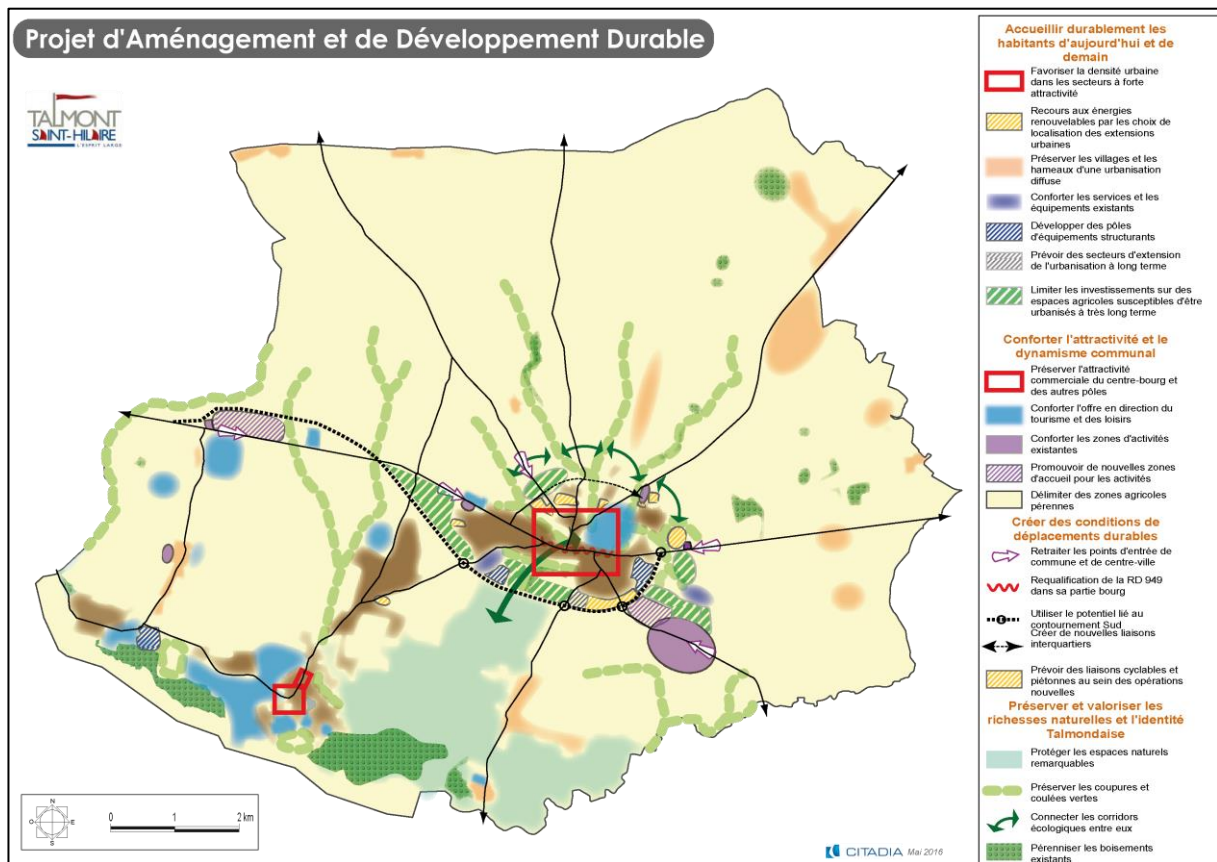
Positionnement des îlots à titre indicatif



Source : BD Ortho IGN

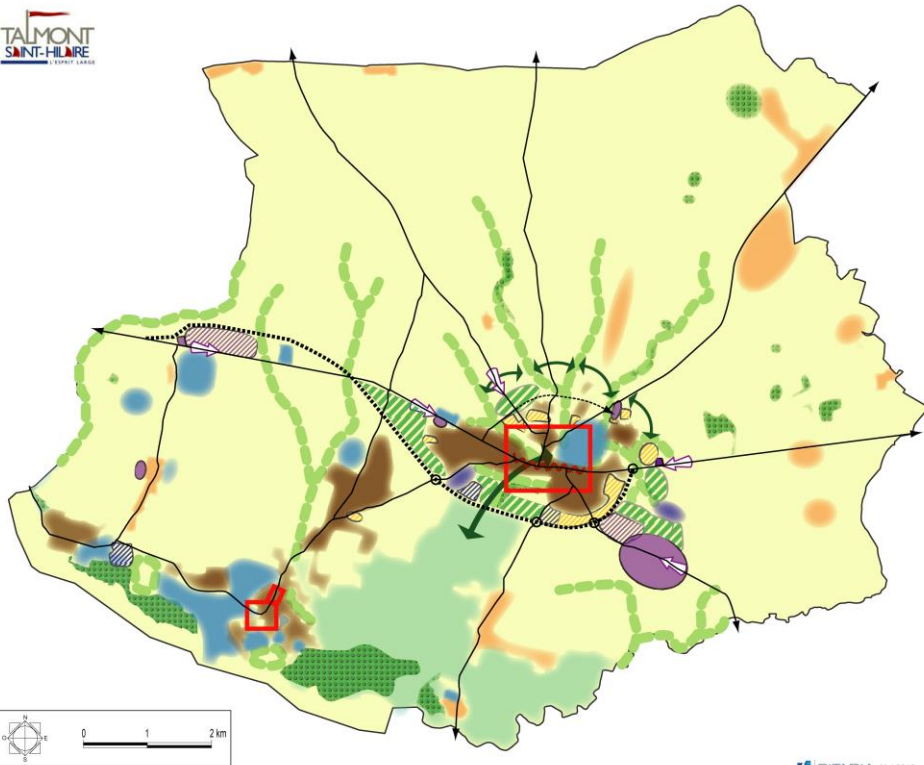
► **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Carte du PADD avant Déclaration de Projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU :



Carte du PADD après Déclaration de Projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU :

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



- Accueillir durablement les habitants d'aujourd'hui et de demain**
 - Favoriser la densité urbaine dans les secteurs à forte attractivité
 - Recours aux énergies renouvelables par le choix de localisation des extensions urbaines
 - Préserver les villages et les hameaux d'une urbanisation diffuse
 - Conforter les services et les équipements existants
 - Développer des pôles d'équipements structurants
 - Prévoir des secteurs d'extension de l'urbanisation à long terme
 - Limiter les investissements sur des espaces agricoles susceptibles d'être urbanisés à très long terme
- Conforter l'attractivité et le dynamisme communal**
 - Préserver l'attractivité commerciale du centre-bourg et des autres pôles
 - Conforter l'offre en direction du tourisme et des loisirs
 - Conforter les zones d'activités existantes
 - Promouvoir de nouvelles zones d'accueil pour les activités
 - Délimiter des zones agricoles pérennes
- Créer des conditions de déplacements durables**
 - Retraiter les points d'entrée de commune et de centre-ville
 - Requalification de la RD 949 dans sa partie bourg
 - Utiliser le potentiel lié au contournement Sud
 - Créer de nouvelles liaisons interquartiers
 - Prévoir des liaisons cyclables et piétonnes au sein des opérations nouvelles
- 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

CITADIA Mai 2016

5. Evaluation environnementale

5.1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La commune de Talmont Saint-Hilaire souhaite en effet mener une opération urbaine exemplaire, à vocation d'habitat mixte afin de **développer son attractivité résidentielle tout en répondant aux enjeux définis dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables**. Ce projet se trouve en situation d'incompatibilité avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme, mais également avec son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, nécessitant de fait un ajustement du document de planification pour accompagner le projet en question, porté par la Ville de Talmont Saint Hilaire.

L'abandon du projet de collège au Court-Manteau (cf. détail 1. Préambule / Historique) conduit la commune de Talmont-Saint-Hilaire à **se questionner quant à l'affectation de ces terrains actuellement zonés 1AUL (zone d'urbanisation future à vocation d'équipements collectifs et d'intérêt général) au PLU**.

En effet, anticipant la réalisation du collège dans le secteur du Court Manteau, la Ville de Talmont Saint Hilaire a procédé à de multiples acquisitions foncières. Ces acquisitions destinées au collège, sont aujourd'hui sans affectation alors même qu'ils représentent un coût d'acquisition significatif pour la Ville.

Le choix s'est porté sur ces parcelles en raison de l'acquisition faite par la commune, mais aussi de leur proximité immédiate avec les lotissements voisins et du maillage de la voirie qui permettent de limiter au maximum les linéaires de réseaux et de desserte et ainsi garantir l'économie du projet.



Carte du foncier maîtrisé par la Ville de Talmont Saint Hilaire, secteur du Court Manteau

La Ville projette donc la création d'un nouveau quartier d'habitat avec une **programmation de 120 à 150 logements**, permettant de diversifier l'offre en proposant à la fois de petits collectifs, des logements

intermédiaires, des logements en bandes ainsi que des lots individuels et permettant également de répondre aux enjeux de mixité sociale.

L'aménagement du secteur du Court-Manteau selon une vocation habitat nécessite des adaptations du document d'urbanisme en vigueur de la commune, notamment pour les pièces suivantes :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Règlement graphique et littéral (zonage 1AUL en zonage 1AUcm).

5.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES

❖ 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, mais aussi le projet 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.

❖ **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.

Le projet d'aménagement de la commune préserve les zones humides, réceptacles d'une importante biodiversité, conformément aux orientations prises dans le PADD.

❖ **La prise en compte du SRCE Pays de la Loire**

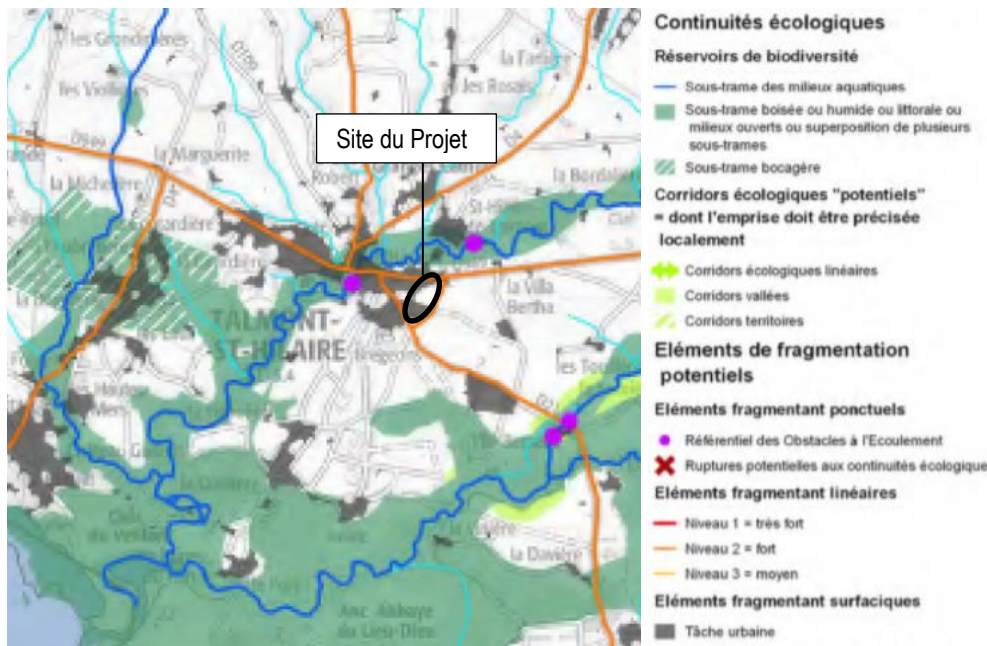
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à un état de conservation favorable des habitats naturels et au bon état écologique des masses d'eau.

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 projet n'est pas présent dans une zone spécifiée par le SRCE comme faisant partie de la Trame Vert et Bleue à l'échelle régionale.

❖ Conformité avec la Loi Littoral

Le droit du littoral est un ensemble de règles insérées dans le code de l'urbanisme (chapitre VI). Les dispositions particulières au littoral sont applicables sur la totalité du territoire des communes littorales. Les dispositions des articles L121-1 et suivants sont directement opposables à tous les documents d'urbanisme et à toutes les autorisations d'urbanisme.

Ces dispositions concernent notamment :

- la capacité d'accueil et coupures d'urbanisation

Le secteur du Court Manteau ne se situe pas au sein d'une coupure d'urbanisation définie au titre de la loi Littoral.

- l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages ou en hameaux nouveaux

Le site du Court Manteau se situe en continuité de l'agglomération de Talmont Saint Hilaire.

- l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le site du Court Manteau se situe en dehors des Espaces Proches du Rivage et n'est donc pas concerné par l'application de cette disposition.

- l'inconstructibilité dans la bande des 100 m en dehors des espaces urbanisés

Le site du Court Manteau se situe en dehors de la bande des 100 mètres et n'est donc pas concerné par l'application de cette disposition.

- les espaces remarquables où ne sont autorisés que des aménagements légers très réglementés.

Le projet ne recoupe pas d'espaces naturels remarquables décrit par la Loi Littoral. Ces derniers sont donc

préservés.

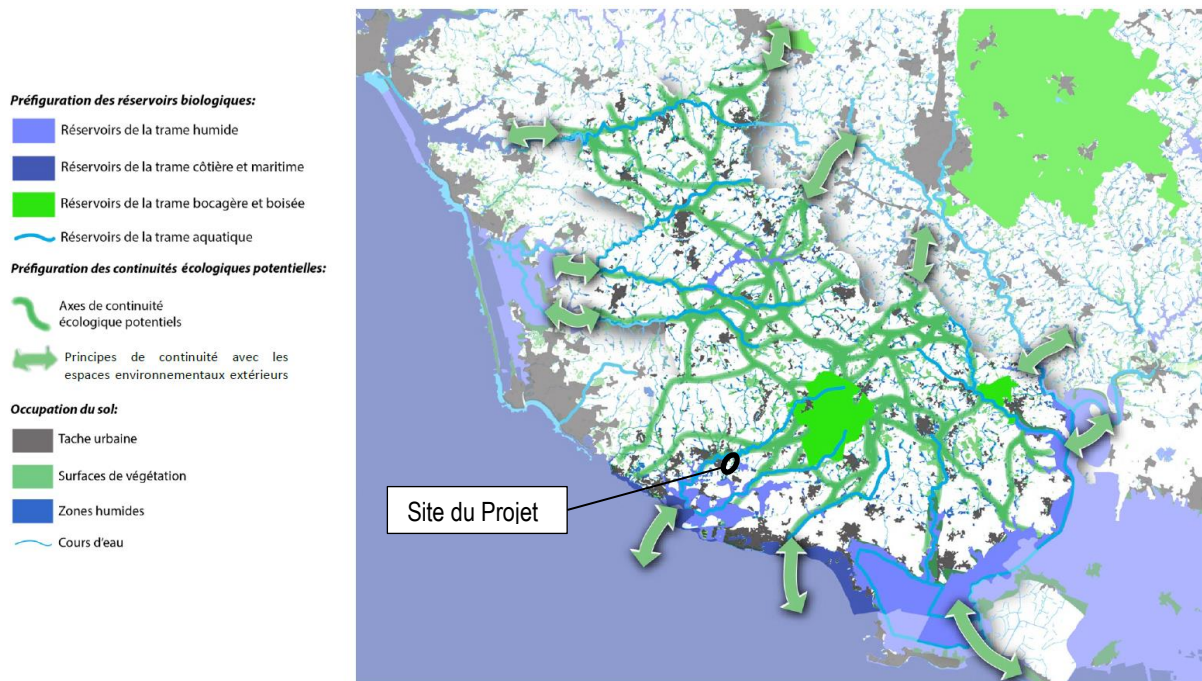
Le site du Court Manteau se situe en dehors des Espaces Remarquables et n'est donc pas concerné par l'application de cette disposition.

Ainsi, aucun espace décrit dans la loi Littoral ne concerne le projet d'opération d'habitat du Court-Manteau.

***NB :** La commune est 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 Talmondais 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.*

A noter, la commune fait partie du Syndicat mixte Vendée Cœur Océan et se trouve dans le périmètre du SCoT Sud-Ouest Vendéen en cours d'élaboration.

Ainsi, pour information, le site de projet ne se situe pas dans un secteur de réservoir de biodiversité ou de corridors écologique de la Trame Verte et Bleue cartographiée à l'échelle du SCoT.



A titre informatif - Carte de diagnostic de la Trame Verte et Bleue du SCoT Vendée Cœur Océan (Diagnostic)

5.3 ETAT INITIAL DU SITE DE PROJET ET SES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

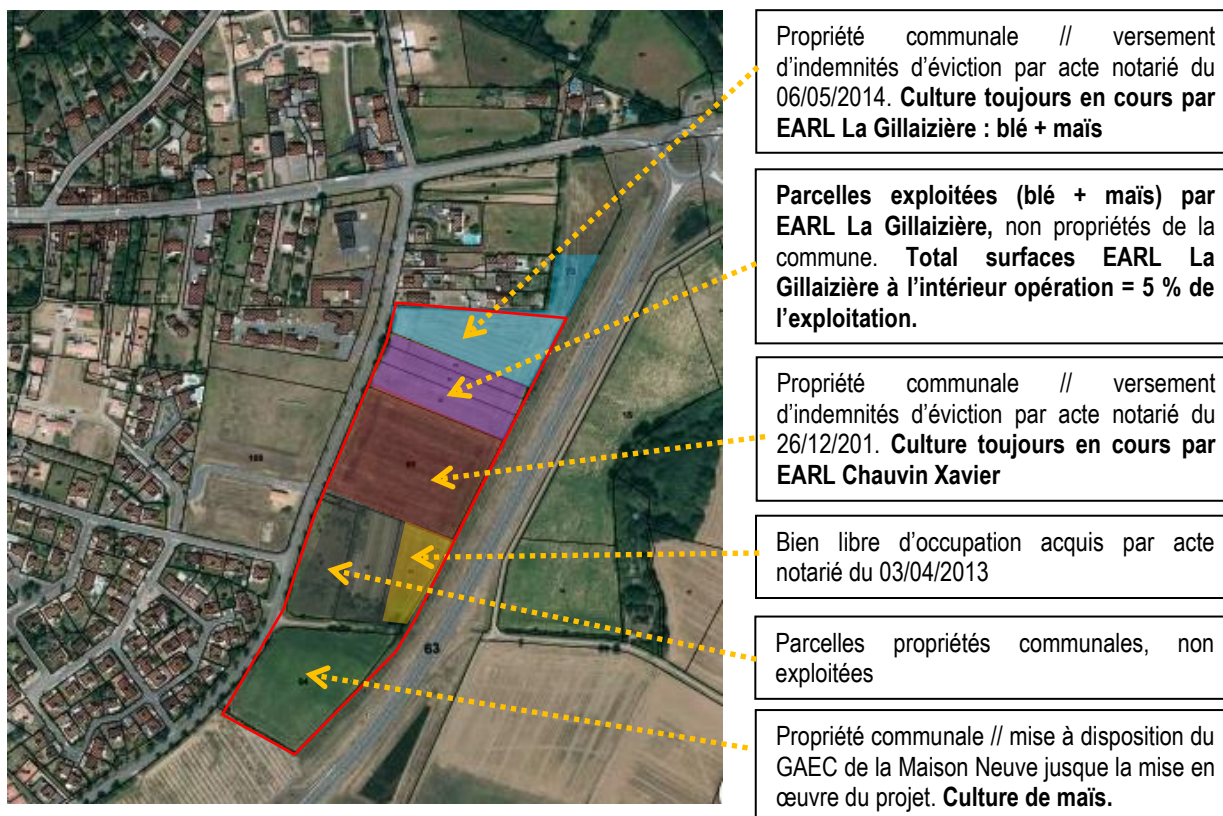
OCCUPATION DU SOL ET DE L'ESPACE

Le projet concerne le site de Court Manteau, à l'Est du centre-ville et en entrée de ville. L'ensemble des parcelles pour la construction du futur projet de quartier d'habitat se localise en continuité de l'agglomération de Talmont, à l'intérieur de l'espace ceinturé par la voie de contournement et dans le prolongement des lotissements de La Liberté et des Lardries. Le site de projet s'étend sur 4,9 ha.

4,4ha soit 90% de l'emprise totale de la zone objet du projet sont propriétés de la commune ou en cours d'acquisition.

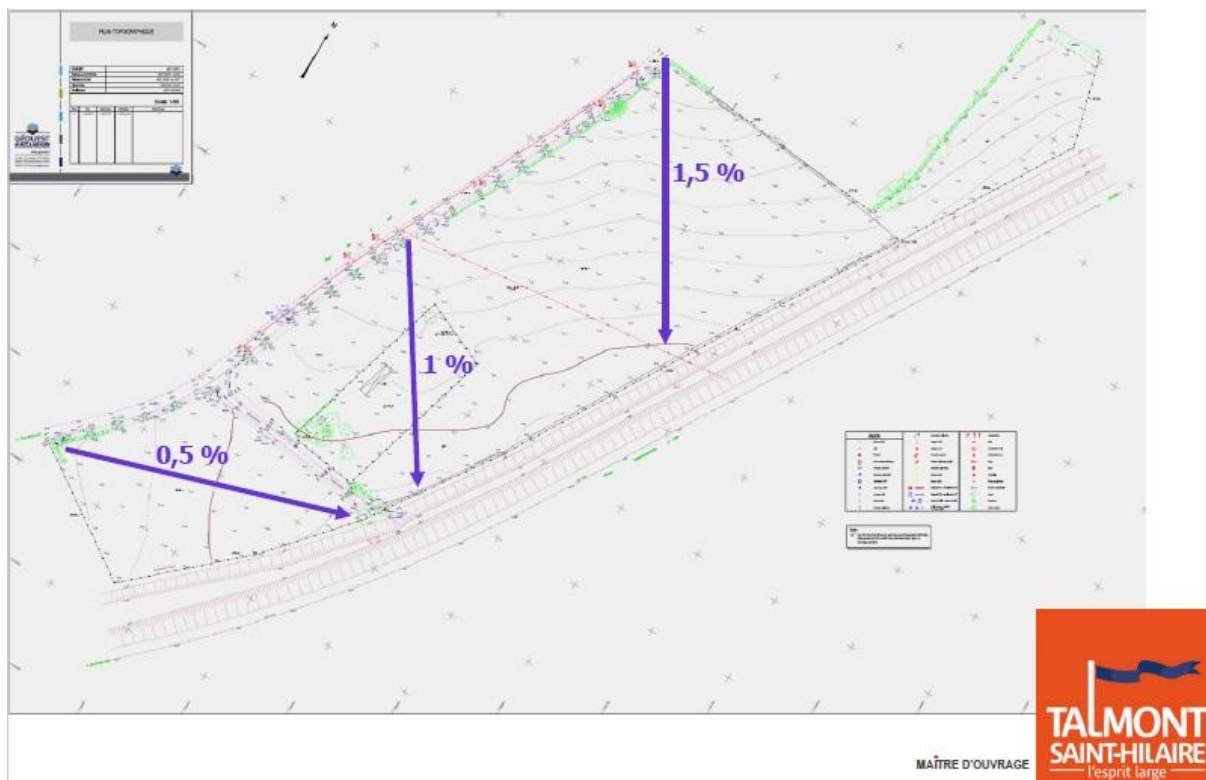
Les parcelles se trouvant au Nord du site de projet sont des parcelles pour le moment exploitées (blé et maïs). Les parcelles du Sud sont quant à elles des propriétés communales non exploitées pour l'agriculture. Cela représente environ la moitié du site de projet.

Cependant, le zonage du PLU actuel est pour l'instant un zonage en 1AU, ainsi ces parcelles ne sont pas recensées comme agricoles dans le PLU de Talmont Saint Hilaire.



Occupation du sol et activités agricoles des parcelles du site de projet

La zone du site de Court Manteau est composée de 3 pentes dirigé vers le Sud ou le Sud-Ouest, avec un degré de pente compris entre 0,5% et 1,5%. Ce sont des pentes faibles mais existantes qui pourront être prise en compte dans les aménagements futurs.



Topographie du site de projet

Enjeux sur l'occupation du sol et de l'espace

- Peu d'enjeux sur les terres agricoles, exploitées actuellement, mais déjà identifiées au zonage du PLU comme secteur à urbaniser. Par ailleurs, propriétés communales mises à disposition des exploitants à titre gratuit dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet.
- Intégration des pentes naturelles du terrain.

PAYSAGES ET PATRIMOINE BATI

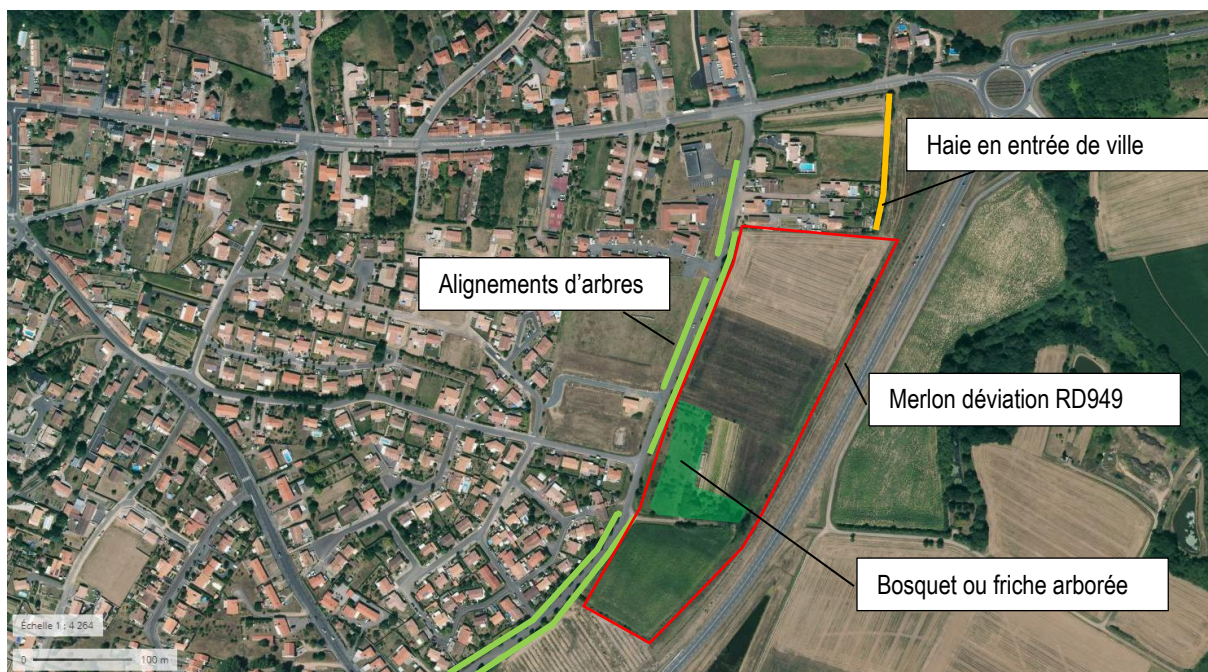
Le site de projet est concerné par **quelques alignements d'arbres** le long de la rue du 8 mai 1945, mais aussi de **quelques bosquets au Sud** de la parcelle. C'est un espace récemment boisé en interface entre le carrefour giratoire en point haut et l'enveloppe urbaine de la commune. De plus, les habitations à proximité du site (au Nord) ont **une haie arborée en fond de parcelle pour accompagner l'insertion paysagère de l'entrée de ville.**

Le site étant en entrée de ville, la qualité de l'entrée de ville dépend de l'insertion paysagère des nouvelles habitations.

Depuis le carrefour Nord, on observe en arrière-plan, **le clocher de l'église Saint Hilaire**. Ce giratoire marque l'entrée Sud Est de l'agglomération. On y entrevoit le site de Cout Manteau qui est perceptible au-delà de merlon qui longe le contournement.

Sur le parcours de contournement RD949, le site du Court Manteau est totalement masqué à l'arrière du merlon, qui assure une protection visuelle et phonique.

A l'inverse, depuis le carrefour au Sud de la rue du 8 mai 1945, **la vue s'ouvre largement sur l'horizon et sur la zone d'activités du pâtis.**



Source : Géoportail



Vue sur le bosquet au Sud de la parcelle, source : Commune de Talmont Saint Hilaire



Vue depuis le giratoire au Nord du site de projet avec vue sur le clocher de la commune,
Source : Commune de Talmont Saint Hilaire



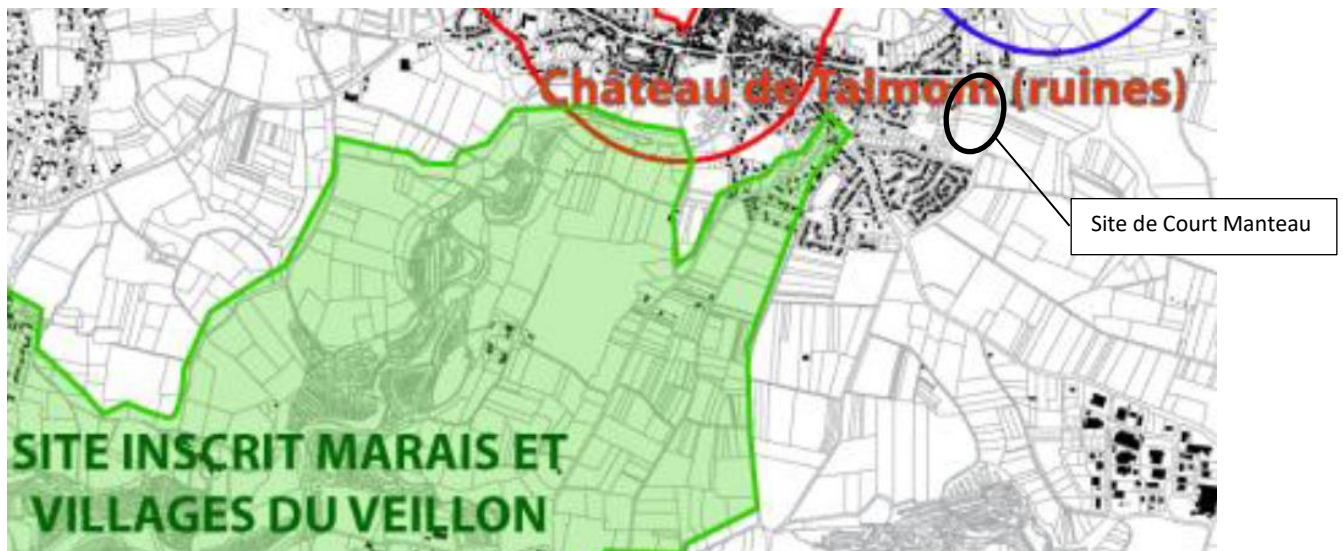
Vue depuis le giratoire au Nord du site de projet avec vue sur le clocher de la commune,
Source : Commune de Talmont Saint Hilaire

Sur le plan patrimonial, le secteur 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 aussi 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.

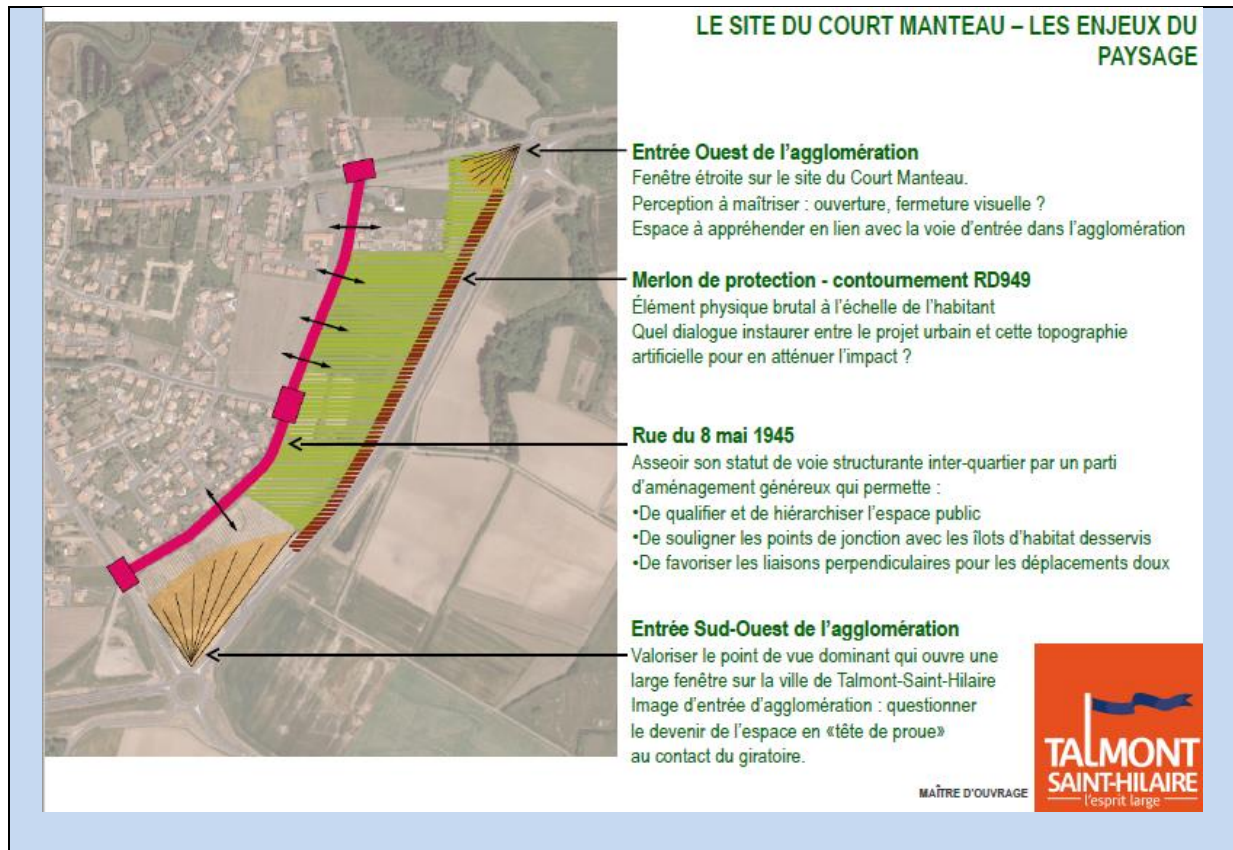
Mais, ces éléments ne concernent pas directement le secteur de Court Manteau.



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

Enjeux sur les paysages et le patrimoine bâti

- Insertion paysagère des nouvelles constructions en entrée de ville (en lien avec ce qui existe déjà, partie Nord)
- Prise en compte des vues depuis le giratoire Nord et le giratoire Sud (très ouverte) sur le site de projet
- Prise en compte de l'intégration paysagère des nouvelles constructions par rapport à leur environnement immédiat (maisons existantes)
- Enjeux d'intégration du merlon de la RD949 dans le projet
- Conservation de la rue du 8 mai 1945 comme élément paysager structurant.



MILIEUX, ELEMENTS 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/ZSC et ZPS) et des ZNIEFF de type 1 et 2. **Aucun de leurs périmètres n'intersecte celui du site, objet de la déclaration de projet.**

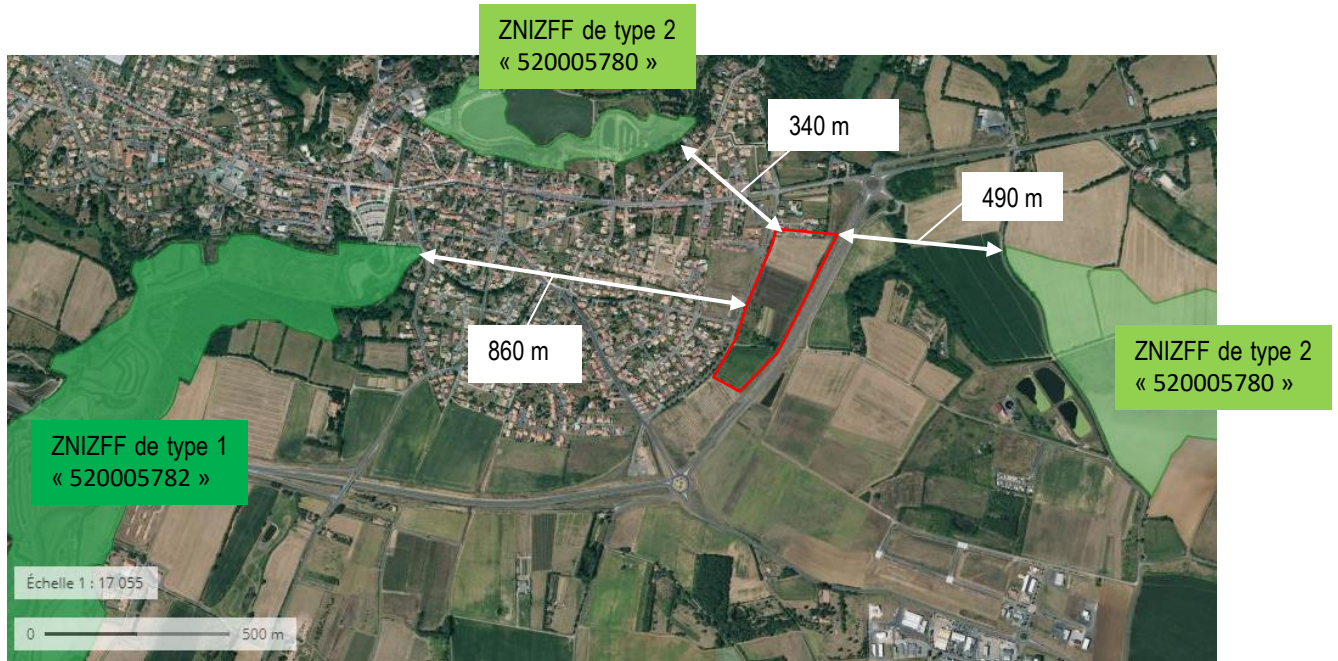
Les ZNIEFF les plus proches du site sont les suivantes :

- ZNIEFF de type 1, 520005782 « Bois et dune du Veillon, marais de la Guittière et zones voisines » (511,54 ha) : se trouvant à 860 m et à l'Ouest du site de projet.
- ZNIEFF de type 2, 520005780 « Zone de Talmont Pointe du Payre » (1647,8 ha) : se trouvant à 340 m au Nord-Ouest du site et à 490 m, à l'Est du site de projet.

Le site est séparé par ces différents secteurs de biodiversité par des routes (à grande circulation pour certaines), ce qui limite les interactions avec ces secteurs de biodiversité.

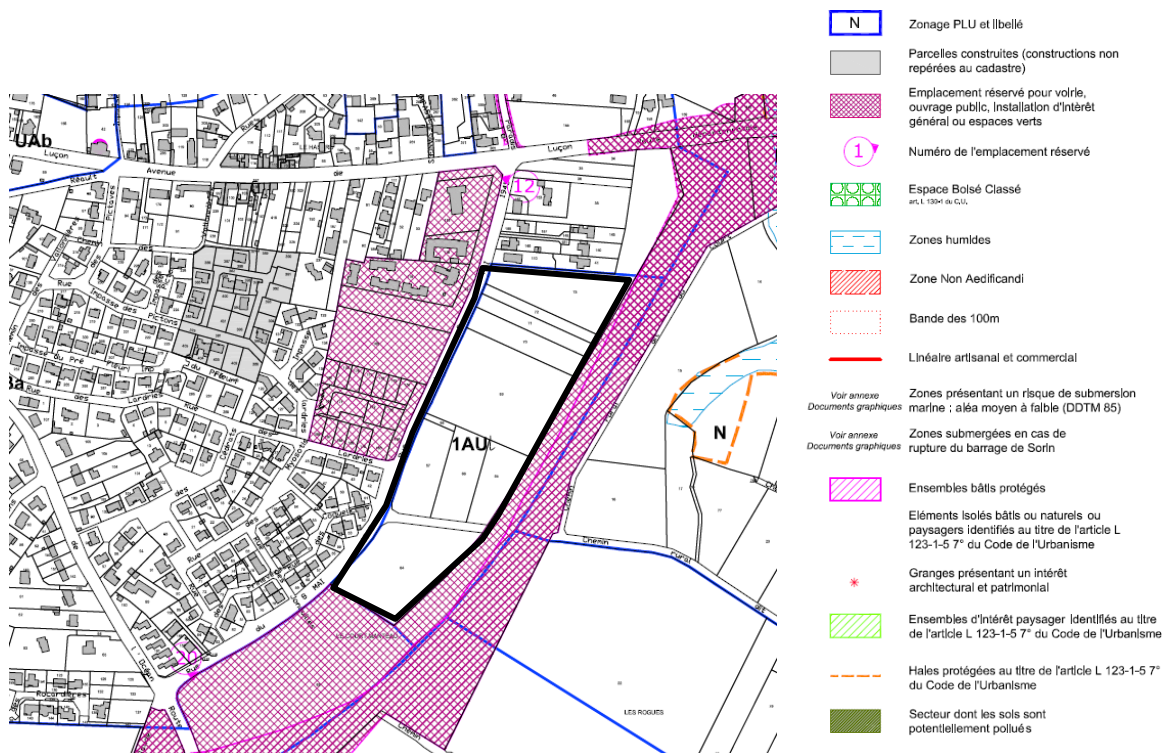
Sur la parcelle on ne retrouve que très peu d'éléments vecteurs de biodiversité. En effet, la présence d'un bosquet récemment boisé peut être source de biodiversité. Les parcelles agricoles peuvent aussi être source de biodiversité dans une moindre mesure.

Il faut aussi noter qu'aucun cours d'eau ne passe par le site du Court Manteau.



Source : Géoportail

D'après les études menées lors de l'élaboration du PLU de Talmont Saint Hilaire, on ne trouve aucune zones humides sur le site de projet (cf. plan de zonage du secteur).



Carte du zonage du PLU en vigueur – Talmont Saint Hilaire

Enjeux sur les milieux, éléments et patrimoine naturels

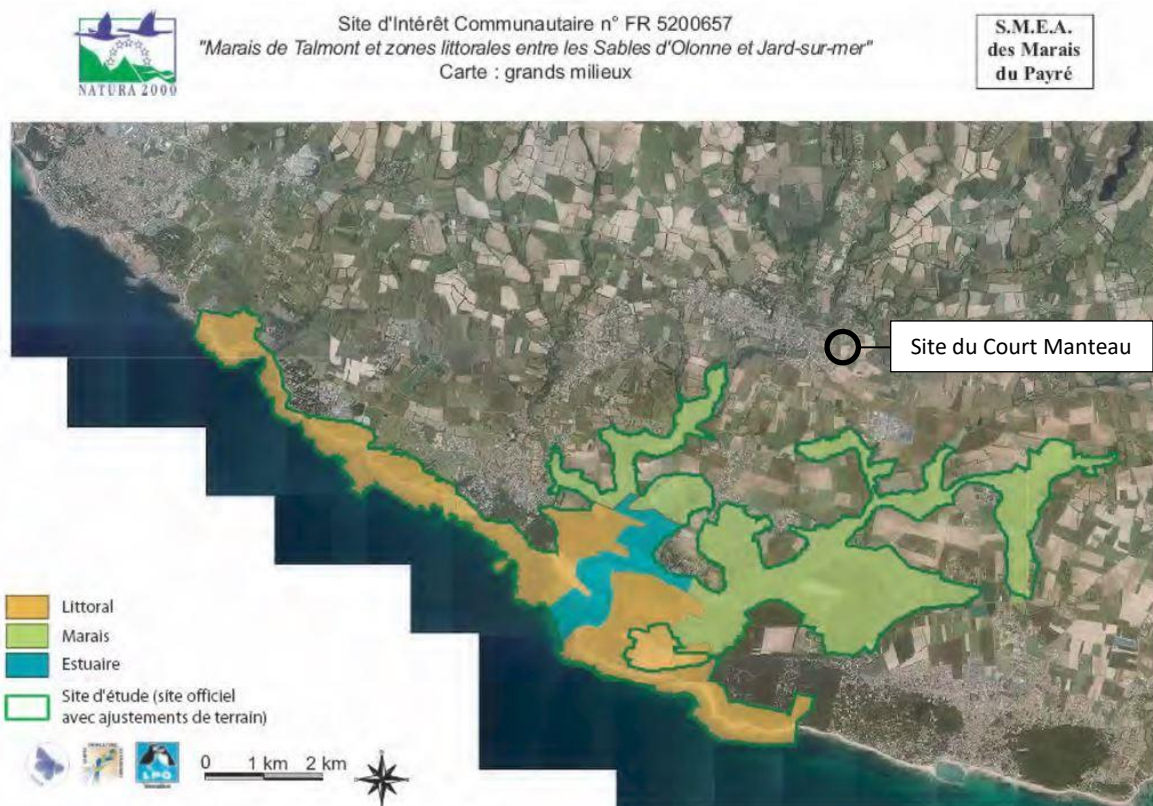
- Peu d'enjeux liés à la biodiversité sur le site du projet
- Aucune zone humide connue

FOCUS SUR LE SITE NATURA 2000

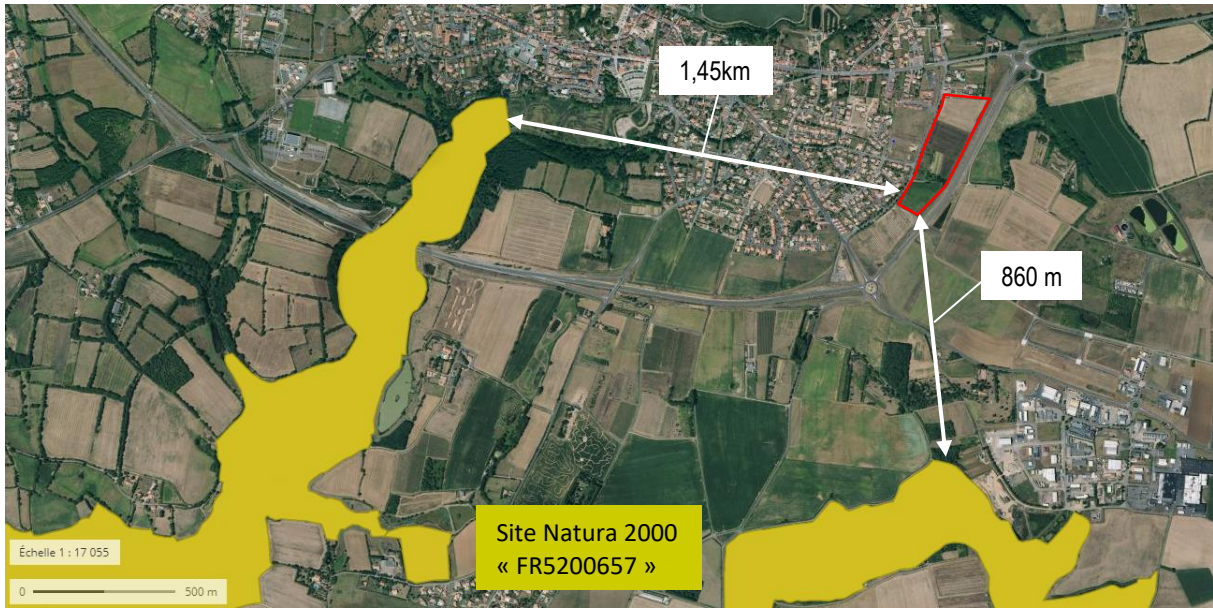
Le site Natura 2000, directive Habitat, FR5200657 « *Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard sur Mer* », d'une superficie de 2010 ha est constitué de 3 grandes entités : Littoral, Estuaire et Marais. 18% de sa superficie correspond à de la superficie marine. Elle s'étale sur 4 communes dont la commune de Talmont Saint Hilaire.

Le site Natura 2000 est composé de dunes boisées de grand intérêt botanique et paysager, quelques pelouses calcaires et des landes littorales. Il est aussi constitué de marais arrière-dunaire (partie la plus proche du site de projet) dont le fonctionnement est peu perturbé.

La vulnérabilité de ce site Natura 2000 est liée à l'érosion liée à la sur-fréquentation de la bande littorale et aux menaces liées au développement des aménagements touristiques. **Cependant, la gestion hydraulique des marais de Talmont est aussi un enjeu important pour la conservation des milieux humides.**



Le site de projet se situe à 1,45 km du la pointe Nord-Ouest du site Natura 2000 et à moins de 900 mètres de la partie Nord Est du site Natura 2000.



Source : Géoportail

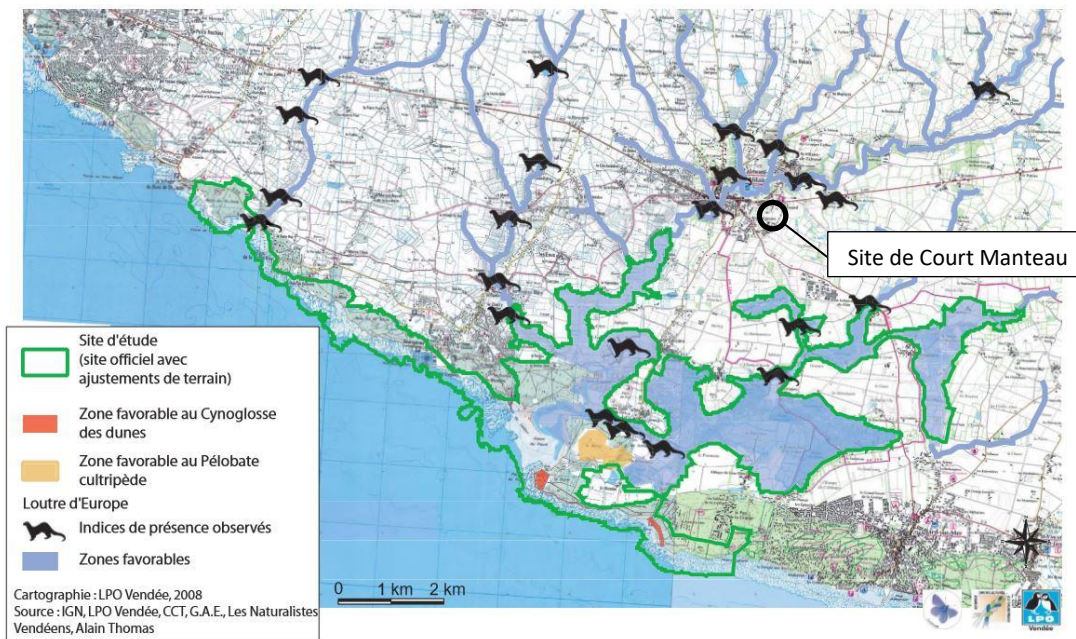
Ainsi, les parties du site Natura 2000 au plus proche du site de projet sont concernées par les milieux spécifiques aux marais : prairies humides, prés salés et zones humides arrière littorales. Ils sont propices à l’installation et au développement d’espèces remarquables comme la **loutre d’Europe** (*Lutra Lutra l.*), **principales espèces d’intérêt communautaire** et dans une seconde mesure le **Grand Rhinolophe** (*Rhinolophus ferrumequinum*). On retrouve la première espèce dans les prés salés et les zones humides arrière littorales et la deuxième dans les milieux boisés, les prairies humides et les gîtes à chauves-souris.

La Loutre d’Europe est un animal nocturne et discret. Elle est l’espèce emblématique du site Natura 2000. Les populations vendéennes de Loutre ont globalement un état de conservation satisfaisant, la population du Talmondais a la particularité d’exploiter sporadiquement l’estran pour se nourrir.



Site d'Intérêt Communautaire n° FR 5200657
 "Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-mer"
 Carte : Localisation des habitats des espèces d'intérêt communautaire

S.M.E.A.
 des Marais
 du Payré



Source :

DOCOB Site Natura 2000 ZSC FR5200657, 2009

Ainsi, le site de projet ne se trouve pas dans la zone prioritaire pour se nourrir des loutres d'Europe. Leur présence n'a pas non plus été relevée au niveau des marais proches du site de projet, bien que les observations directes soient rares et aléatoires.

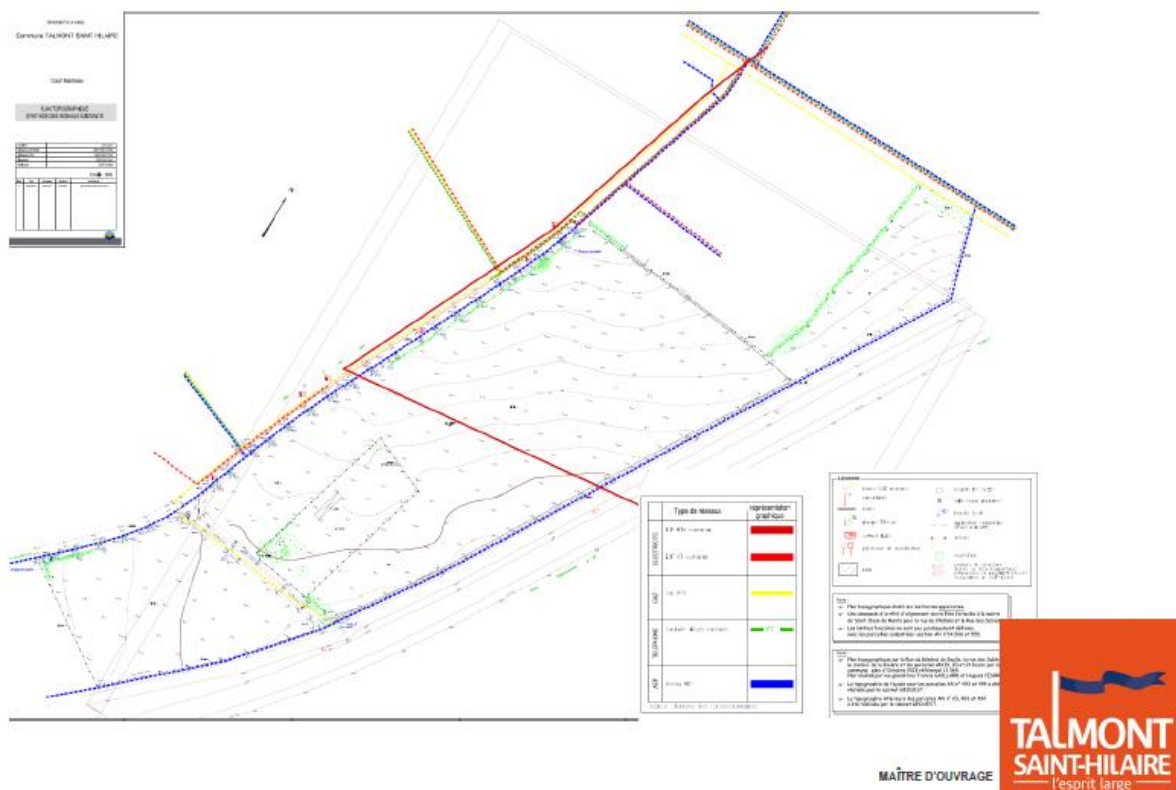
Enjeux sur les sites Natura 2000

- Préservation des secteurs liés au site Natura 2000 : les parcelles du site de projet étant des parcelles agricoles ou en attentes d'être urbanisées, elles ne correspondent pas aux milieux liés aux espaces du site Natura 2000. Les enjeux sont donc faibles par rapport au site Natura 2000 de la commune de Talmont Saint Hilaire.

LA GESTION DE L'EAU

La rue du 8 mai 1945, se trouvant le long du site de projet dispose de l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte du secteur du Court Manteau. En effet, et comme l'atteste le plan ci-dessus, le site est desservi par :

- Les réseaux d'électricité ;
- Les réseaux gaz ;
- Les réseaux téléphone ;
- Les réseaux Eau Potable ;
- Les réseaux d'assainissement (EU/EP).



De manière plus générale, à l'échelle de la commune, on retrouve un périmètre de captage d'eau potable pour la retenue en eau de Sorin-Finfarine. Cependant, **ce périmètre ne concerne pas le site de projet.**

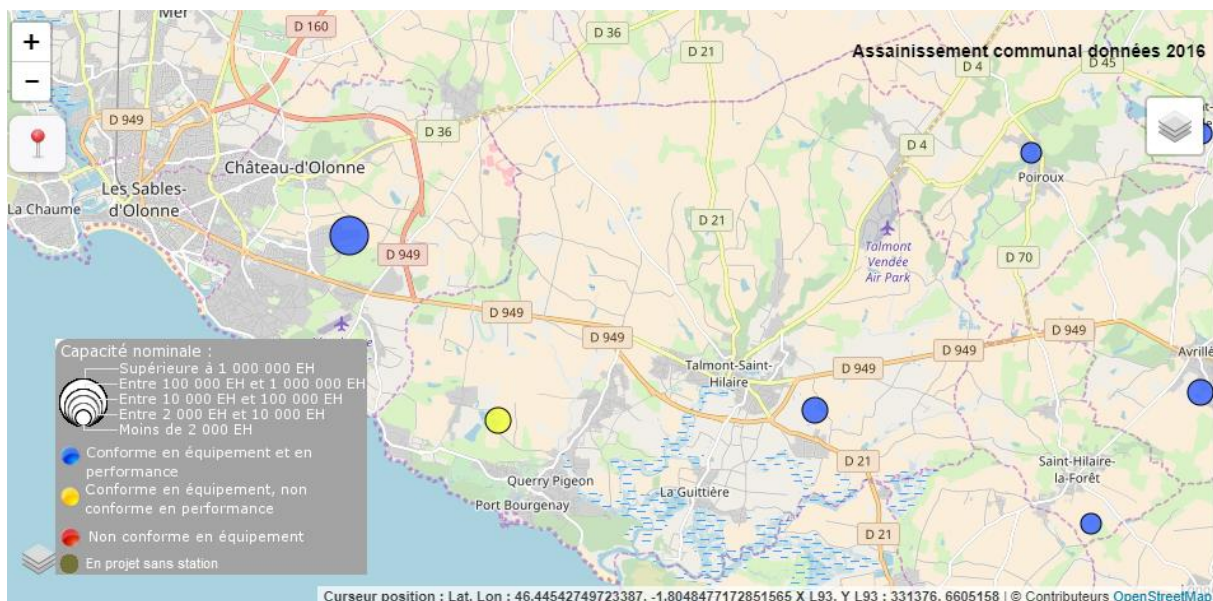
D'après la situation des conformités des stations de traitement des eaux usées de 2016, la commune de Talmont Saint Hilaire a 2 Stations d'épurations sur son territoire communale. Il s'agit des stations :

- STEU Les Girondines : conforme en équipement et en performance
- STEU Beauregard : conforme en équipement mais non conforme en performance.

STEP	Capacité nominale	Charges maximales entrantes
Les Girondines	10 000 EH	5 004 EH
Beauregard	9 000 EH	13 117 EH

Source : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

Or, le site de projet sera raccordé à la station d'épuration des Girondines. Etant conforme, l'implantations de nouvelles constructions à cette STEP n'induit pas de surcharge.



Source : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

Enjeux sur la gestion de l'eau

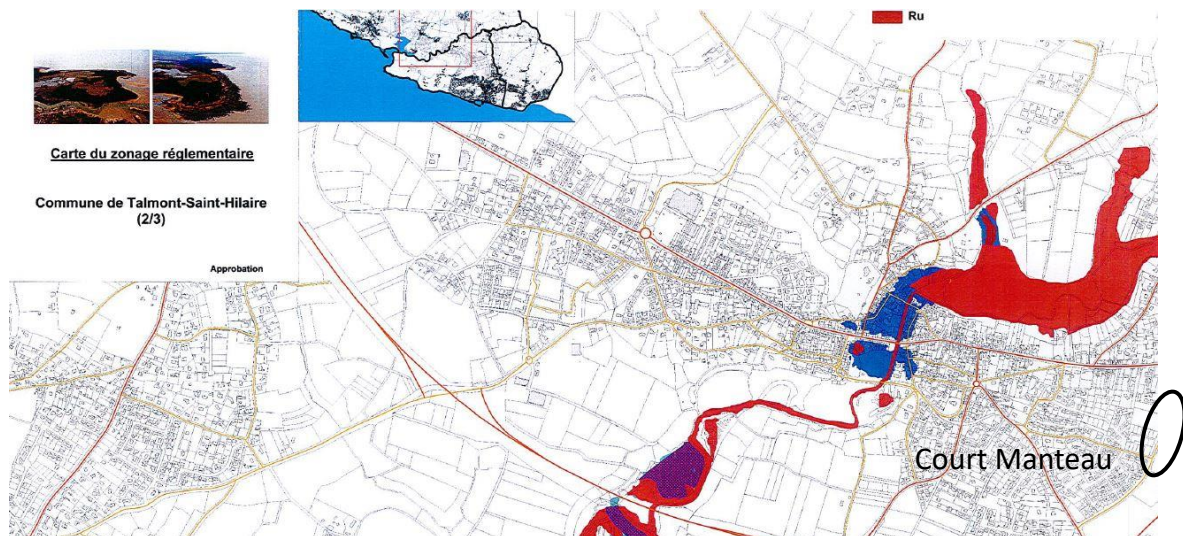
- Mise aux normes de la station d'épuration Beauregard, mais n'impactant pas le projet de lotissement (non raccordé à cette station).

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

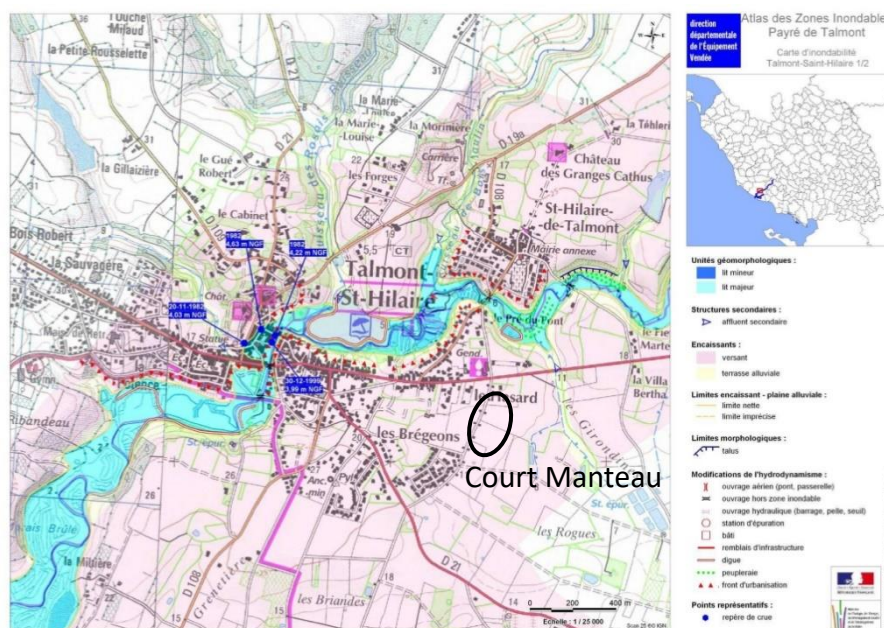
La commune de Talmont saint Hilaire est concernée par un certain nombre de risques (DDRM 85 – 2012) :

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

Le site de projet 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 Talmondais 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 (présenté ci-après) montrent que le site, objet de la présente déclaration de projet n'est pas concerné par le risque inondation.



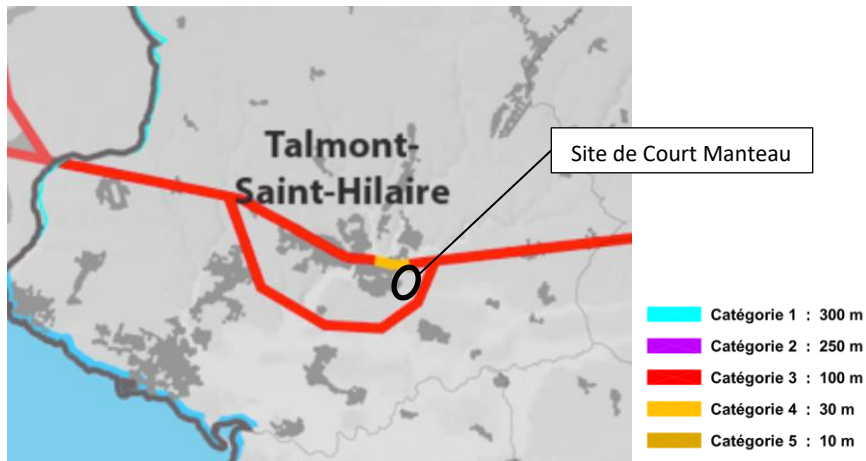
Atlas des Zones Inondables (AZi)

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 Court Manteau devront tenir compte et respecter les normes parasismiques en vigueur qui s'impose dans ce type de zonage.

Le site concerné par la déclaration de projet 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 Court Manteau se trouve le long de la déviation D 949 sujette à un risque lié au transport de matière dangereuse, ainsi que de la rue du 8 mai 1945. La déviation D949 est aussi identifiée comme route induisant des nuisances sonores de catégorie 3, c'est-à-dire que le périmètre impacté est de 100 m de part et d'autre de la route. **Ainsi, une partie du site est concernée par ces nuisances.**

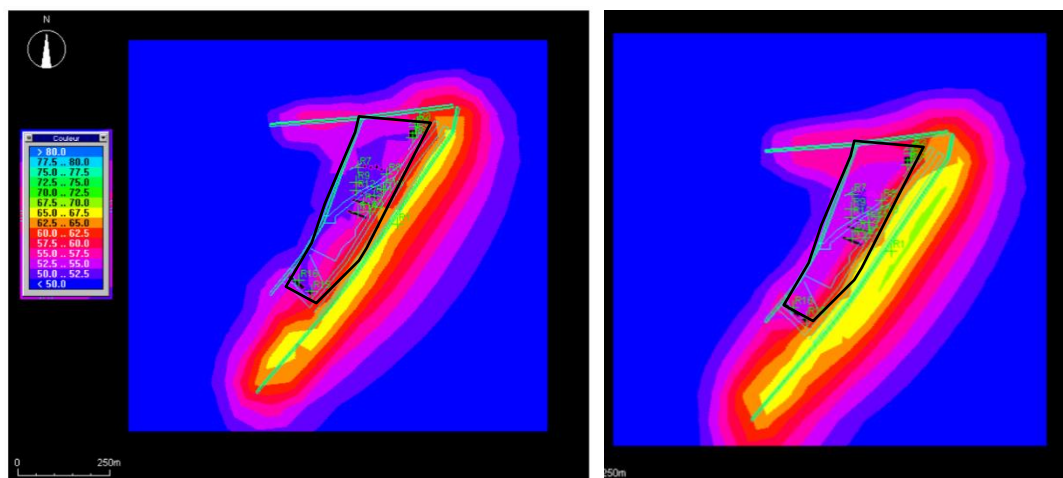


Source : Diagnostic du SCoT Vendée Cœur Océan

Une étude spécifique sur les aspects acoustiques du site a été mis en place par la commune de Talmont Saint Hilaire. Elle vise à :

- Caractériser l'ambiance acoustique initiale par une mesure de bruit résiduel.
- Réaliser une cartographie sonore du site et analyser l'impact de la voie classée (RD 949).
- Optimiser le plan d'urbanisme afin de limiter l'impact du classement de la voie sur les logements.
- Rédiger un cahier des charges acoustique à destination des futur acquéreurs/promoteurs.
- Evaluer l'impact du nouveau quartier pour les actuels riverains.

Ainsi, **le site peut être considéré comme calme.** Toutefois, les mesures ont été effectuées en période hivernales et l'impact de la RD949 est beaucoup plus faible qu'en période estivale.



Niveaux sonores à 1,5 m du sol (gauche) / niveaux sonores à 4 m du sol (R+1) (droite)

Sur ces images, on peut analyser l'impact du merlon, le niveau sonore est plus élevé à droite de la voie. A 4 m du sol les niveaux sonores sont plus élevés. On observe toujours l'efficacité de la butte et la réflexion sur le merlon.

Les façades R+1 sont plus pénalisées qu'au RDC, l'impact de la butte est plus faible. Les niveaux R+1 sont moins impactés lorsque l'on s'éloigne de la voie. Le niveau sonore est identique au RDC en pied de butte qu'éloigné au R+1.

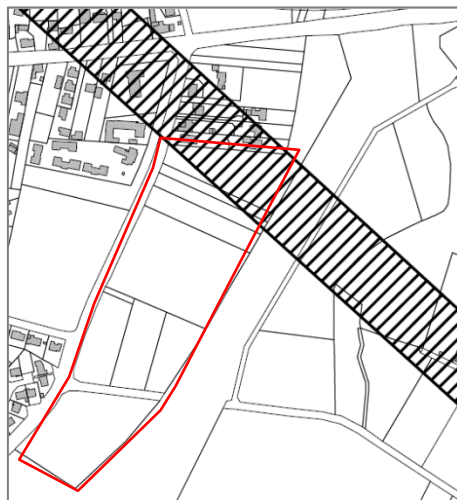
Ainsi, les secteurs les plus touchés par le bruit sur le site de projet sont ceux se trouvant le plus proche du merlon.

On peut retenir les principes suivants de l'étude acoustique effectuée :

- Les logements situés les plus à l'est devront si possible limiter la surface d'ouvrant, voire les supprimer. Cela est assez cohérent avec l'orientation du plan masse.
- Sur un même ensemble urbain, on peut favoriser des logements en bande au Sud, par exemple en R+1 ou R+2 et des lots libres au Nord, en RDC ou R+1.
- Il vaut mieux favoriser les étages à l'Ouest.
- Il est intéressant de créer des bâtiments écran au Nord, pour une protection vis-à-vis du rond-point. C'est assez cohérent avec l'orientation : on pourrait garder des bandes Nord-Sud.

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

De plus, le secteur du Court-Manteau est concerné par une servitude de liaison radiotéléphonique (faisceau hertzien Sainte Foy / le Chaigneau à la Tranche sur Mer / Le Forcin) qui passe sur le site. **Cela ne correspond qu'à la partie Nord du site.**



Servitudes d'Utilité Publique

Enjeux sur les risques naturels et technologiques

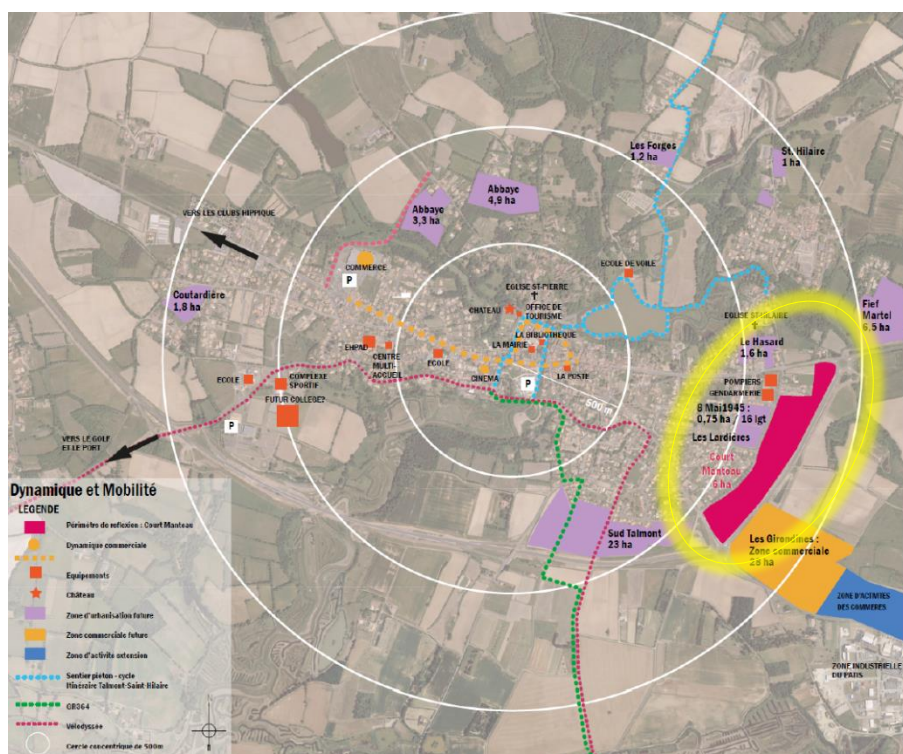
- Prise en compte du risque sismique
- Peu d'enjeux liés au risque inondation
- Présence d'une liaison radiotéléphonique
- Prise en compte des nuisances sonores dues à la déviation de la RD 949.

AIR, CLIMAT ET ENERGIE

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la Communauté de Communes du Talmondais. 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.

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 ; celles-ci répondant aux normes de rejets atmosphériques en vigueur.

Le secteur s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante, à 1 km, à vol d'oiseau, du centre-ville (place du château, rue Nationale, Hôtel de Ville), distance portée à 1.5 km via le maillage de circulations douces du secteur, dans le prolongement des zones urbaines pavillonnaires et des équipements structurants constitués par la gendarmerie et la caserne (rue du 8 Mai 1945).



Localisation du secteur du Court Manteau vis-à-vis du centre-ville et des zones de projet fléchées au PLU (1AU/2AU « habitat »)

Enjeux sur l'air, le climat et l'énergie

- Préservation de la qualité de l'air
- Augmentation des déplacements en voiture dégradant la qualité de l'air mais aussi augmentant les émissions de gaz à effet de serre.

5.4 INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, RÉDUCTION, COMPENSATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET

Ce chapitre évalue les incidences de la modification du Plan Local d'Urbanisme sur les différents thèmes de l'environnement. Sont pris en compte :

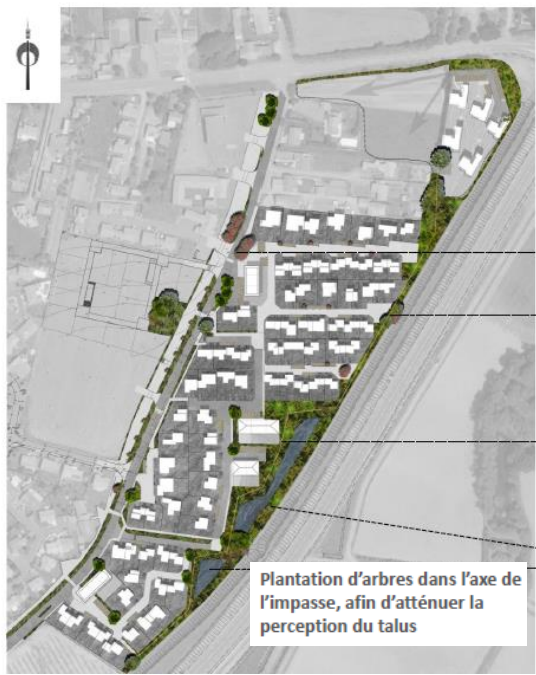
- La modification du règlement graphique du zonage 1AUL en zonage 1AUcm ;
- La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du site de Court Manteau.

Pour rappel, le projet vise à la réalisation de plus de 122 logements, soit une densité de l'ordre de 25 logements par hectare réalisés en plusieurs phases, définies en vue de tenir compte de la faisabilité foncière et financière de l'opération. Une première phase de l'opération doit être réalisée en vue de permettre la création des infrastructures primaires (voirie primaire, ouvrages de gestion des eaux pluviales...), les phases suivantes étant destinées à la promotion des différents îlots.

Pour chacun thématique, sont mis en avant :

- › [-] *Les incidences négatives potentielles*, correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, que pourraient avoir le PLU sur l'environnement, en raison des objectifs de développement affichés ;
- › *Les mesures d'évitement (E) et de réduction (R) intégrées au PLU*, correspondant aux orientations prises dans le PLU afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précité ;
- › [+] *Les incidences positives* qui pourront émerger dans le cadre de la modification du PLU, s'il y en a.

	Incidences négatives pressenties	Mesures prises pour les limiter
Consommation d'espace agricole et naturel	[-] Le site s'implantera sur des terres partiellement agricoles (même si propriétés de la Ville).	<p>(E) Les parcelles du site de projet sont actuellement en zone 1AUI. Il était donc prévu que ces parcelles deviennent urbanisées. Ainsi, le nombre de parcelles agricoles et naturelles identifiées au zonage du PLU en vigueur ne diminuera pas.</p> <p>(R) Au sein de l'OAP, il est prévu de maintenir un secteur en espace vert, où l'on pourra trouver de manière préférentielle un bassin de rétention des eaux. Ainsi, une partie du site ne sera pas urbanisée.</p> <p>(R) Le règlement (article 12), il est précisé que « <i>le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre sera perméable et devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti)</i> ». Cela permettra de réduire l'imperméabilité des sols.</p>

Incidences résiduelles et mesures de compensation :	
- Aucune incidence résiduelle majeure sur la consommation d'espace et l'imperméabilité des sols.	
Paysage Patrimoine /	<p>[-] L'implantation de nouvelles habitations en secteur de projet pourrait dégrader les entrées de ville Est de la commune.</p> <p>[-] Le merlon existant, en lien avec la déviation de la RD 949 pourrait ne pas être intégré au futur projet.</p> <p>[-] Le projet pourrait ne pas s'intégrer paysagèrement et architecturalement à son environnement immédiat (maisons existantes).</p> <p>[-] La hauteur des constructions envisagées pourrait dégrader le champ visuel en entrée de ville mais aussi au niveau des habitations existantes.</p> <p>[-] La densité de logement proposée sur le site pourrait ne pas permettre l'implantation d'espaces de respiration au sein du site.</p> <p>[-] Le projet (en lien avec le règlement appliqué) pourrait avoir des incidences négatives sur l'aspect des nouvelles constructions, des extensions, ainsi que sur des hauteurs des nouvelles constructions qui ne seraient pas en adéquation avec les habitations existantes.</p>
	<p>(E) La présence du merlon le long de la déviation RD949 permet d'éviter l'impact visuelle de nouvelles constructions en entrée de ville Nord-Est. Les habitations ne seront pas ou peu visibles (cachées derrière le merlon) en arrivant par le giratoire Nord-Est.</p> <p>(R) De plus, de par la localisation du site, les incidences sur le paysage sont réduites, puisque le site de projet ne se situe pas au premier plan de l'entrée de ville Sud.</p> <p>(R) Un espace vert collectif sera aménagé en lisière Est de l'opération. Il sera planté et atténuera la perception du talus lorsque l'on se trouve au sein du site de projet. Ainsi, cet espace végétalisé aura pour double fonction d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville et de limiter la perception du merlon au sein du site.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>(R) Dans l'OAP, il est précisé que des plantations mixtes seront réalisées sur l'espace public garantissant des espaces de respiration au sein du site.</p> <p>(R) De plus, dans l'OAP il est rappelé que des haies ou alignements d'arbres seront implantés le long des limites du site de projet et au sein du site (en lien avec l'espace vert collectif).</p> <p>(E) Au sein du projet, il est énoncé que certains arbres existants seront conservés. De plus, dans le règlement, cette règle est aussi appliquée à la</p>

	<p>zone 1AUcm (article 13) : « <i>les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées</i> ».</p> <p>(R) Ensuite, pour l'ensemble des limites, une typologie des clôtures pourra se décliner, répondant à la volonté de concilier la préservation d'espaces d'intimité sur le domaine privatif et la création d'espaces collectifs partagés harmonieux grâce à des interfaces bien maîtrisées entre la rue et les parcelles privatives. En effet, l'article 11 du règlement de la zone 1AUcm précise que « <i>Les haies végétales composées uniquement de conifères sont interdites</i> ». De plus, une liste d'espèce interdites et préconisées est annexée au règlement.</p> <p>(R) Afin de préserver les vues, la taille des habitations ne dépassera pas R+2 pour des petits immeubles de logements intermédiaires ou collectifs. Ainsi, dans le règlement appliqué au site de projet (article 10 de la zone 1AUcm) la hauteur à l'égout maximale est de 9 m dans le cas d'un toit en pente et de 10 m dans le cas d'une toiture terrasse.</p> <p>(R) De plus, le règlement de la zone 1AUcm (art. 11) précise que « <i>la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales</i> ».</p> <p>(R) Le règlement de la zone (article 13) permet de quantifier le surface végétalisée. En effet, elle doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière. Dans le cas d'opérations d'ensemble comme c'est le cas ici, la surface à réaliser s'applique à chacun des lots.</p> <p>(R) De plus, le règlement (art.11) identifie le type de clôtures à mettre en place : « <i>En limite séparative, seules seront autorisées, les clôtures végétales doublées d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1.80 mètre. Un écran visuel plein constitué d'un mur en maçonnerie enduite sur les deux faces et peint dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal et d'une hauteur maximale de 1.80 mètre est autorisé en limites séparatives latérales, au droit des façades arrières du bâtiment principal, sur le jardin, sur une longueur de 5 mètres maximum.</i> » Cela permet de mettre en place une densité de végétal</p>
--	---

		<p>au sein du site à travers la composition des clôtures.</p> <p>[+] L'aménagement de ce secteur permettra de structurer cet espace qui aujourd'hui est délaissé et crée une discontinuité urbaine entre le tissu urbain et la nouvelle déviation.</p>
<p>Incidences résiduelles et mesures de compensation :</p> <p>- Aucune incidence résiduelle négative sur le paysage</p>		
Protection de la Trame Verte et Bleue	<p>[-] Les nouvelles constructions pourront entraîner une imperméabilisation des sols qui pourra fragmenter les milieux agricoles ou naturels.</p> <p>[-] Le projet pourra avoir des impacts sur des zones humides potentielles, par leur destruction.</p>	<p>[+] Le projet permet l'implantation d'un espace vert, associé à des bassins de rétention des eaux. Cet espace pourra permettre d'être un refuge pour la faune et la flore du secteur.</p> <p>[/] On ne trouve aucune zone humide sur le site de projet. Ainsi, aucune ne devrait être détruite.</p>
<p>Incidences résiduelles et mesures de compensation :</p> <p>- Aucune incidence résiduelle négative sur la biodiversité.</p>		
Site Natura 2000	<p>[-] Incidences directes sur les espèces et milieux du site Natura 2000 (destruction de milieux dans le site Natura 2000...)</p> <p>[-] Incidences indirectes sur les espèces et milieux du site Natura 2000 (implantation de plantes invasives et envahissantes)</p>	<p>[/] Le projet n'aura pas d'incidences majeures sur le fonctionnement écologique du site Natura 2000 puisqu'il se trouve en dehors du périmètre. (cf. partie 5.3).</p> <p>[/] Les marais étant privés, l'augmentation de la population ne devrait pas impacter la fréquentation du site Natura 2000.</p> <p>(R) D'après le règlement de la zone 1AUcm (art. 4), « <i>Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.</i> »</p> <p>(R) D'après le règlement de la zone 1AUcm (art. 13), « <i>les essences de pays devront être privilégiées dans le choix des essences plantées</i> », ainsi que « <i>les espèces invasives définies par la charte du plan vert communal, annexée au règlement, sont interdites.</i> ». Ainsi ces dispositions réglementaires permettent de limiter les incidences négatives indirectes de plantes invasives sur le site Natura 2000.</p>
Gestion de l'eau	<p>[-] Avec l'arrivée de nouveaux habitants mais également les projets de plantation et de nouveaux espaces verts, la</p>	<p>(R) L'augmentation de la consommation d'eau potable sera inévitable mais pourra être anticipé. Le règlement de la zone 1AUcm (article 4) précise que « <i>toutes construction ou installation</i></p>

	<p>consommation d'eau potable devrait inévitablement augmenter.</p> <p>[-] Il en est de même pour l'assainissement collectif. En effet, l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux logements raccordés aux stations d'épuration de la commune induira une augmentation des charges organique de ces dernières.</p> <p>[-] La gestion de l'eau pluviale pourrait ne pas être maîtrisée. Lié au changement climatique et à la répartition des pluies à travers les saisons (plus en hiver et moins en été), les eaux pluviales risqueraient de poser des problèmes d'inondation ou de rétention d'eau sur les secteurs les plus imperméabilisés.</p>	<p><i>susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif en respectant la réglementation en vigueur ».</i></p> <p>(R) L'ensemble des eaux usées du site sera raccordé au réseau d'assainissement existant, et à la station de la commune ayant une capacité suffisante (Les Girondines). Celle-ci pourra absorber le développement envisagé par le projet.</p> <p>(R) 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> <p>Ainsi, dans le cas de création de voies nouvelles, le règlement de la zone 1AUcm (art. 3) précise qu'elles doivent « <i>intégrer un dispositif de rétention, infiltration ainsi qu'un ouvrage de dépollution des eaux pluviales</i> ».</p> <p>(R) Des bassins de rétention des eaux sont prévu au sein du site de projet. Ils sont situés dans le meilleur secteur, c'est-à-dire au niveau du point bas de la zone. De plus il est prévu de maintenir les fossés existants (naturels) pour une transparence hydraulique préservé. Dans ce sens, le règlement de la zone (article 4) rappelle que « <i>pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet doit être la première solution recherchée</i> ».</p>
<p>Incidences résiduelles et mesures de compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune incidence résiduelle majeure pour la gestion de l'eau. 		
<p>Risques et nuisances</p>	<p>[-] Les flux de déplacements supplémentaires dus à l'arrivée de nouvelles habitations pourraient entraîner une augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier ainsi que des pollutions atmosphériques potentielles.</p> <p>[-] L'augmentation du trafic sur la rue du 8 mai 1945 pourra engendrer des risques liés à la sécurité de la rue.</p> <p>[-] Davantage d'usagers pourront être exposés aux nuisances sonores liées à la déviation de la RD 949.</p>	<p>(R) La présence d'un merlon déjà existant permet d'éviter et de limiter le risque de nuisances liées à la déviation RD949. De plus, la présence au sein de l'OAP d'une zone tampon matérialisée par l'espace vert collectif permet aussi de limiter le nombre de personnes impactées par le bruit.</p> <p>(R) Le règlement de la zone 1AUcm (article 2) autorise l'implantation de projet permettant de limiter l'exposition aux risques.</p> <p>(R) Afin de limiter les risques et sécuriser les routes liées au site de projet, l'OAP prévoit un accès interdit sur la RD 949, des accès aménagés sur la rue du 8 mai 1945 qui sera traitée en véritable voie urbaine innervant les quartiers voisins.</p>

Incidences résiduelles et mesures de compensation :

- Lors de la réalisation du projet : Un calcul précis du niveau d'isolement nécessaire pour chaque habitation pourra être effectué pour chaque bâtiment et chaque façade au stade de sa conception.

Climat, énergie

[-] L'arrivée de nouvelles habitations aura pour conséquence une augmentation de la production des déchets et de consommation d'énergie.

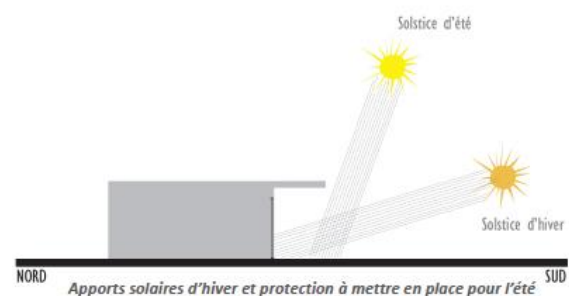
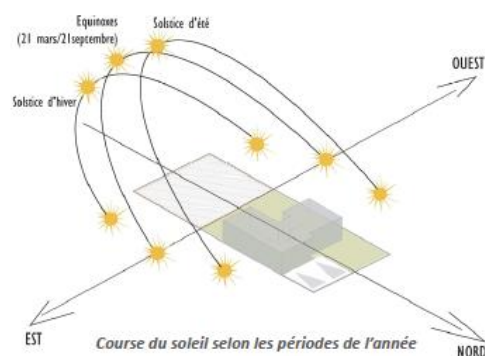
[-] L'arrivée de nouvelles populations et de nouveaux emplois liés à la création de logements et au développement des activités économiques devraient inévitablement augmenter les besoins énergétiques du territoire.

[-] Les futures constructions autorisées auront nécessairement pour effet une consommation d'énergie supplémentaire et des émissions de Gaz à Effets de Serres (GES) associées.

[-] De plus, l'accueil de nouvelles activités et de population supplémentaire supposent une augmentation de la demande énergétique (bâti et déplacements).


(R) Le règlement permet l'implantation d'énergies renouvelables. L'article 11 du règlement de la zone 1AUcm, **les éléments de superstructure technique comme les dispositifs des énergies renouvelables sont autorisés mais doivent être intégrés à la toiture.**

(R) De plus, l'OAP prévoit d'implanter le plus que possible les habitations de manière qualitative en fonction de l'orientation la plus favorable. En effet, le nouveau quartier a été conçu afin d'optimiser les orientations solaires Nord/ Sud. Ainsi, il est prévu une optimisation des façades exposées au sud.



(R) L'implantation des habitations se fera proche du centre-ville (5 minutes en voiture et 7 minutes en vélo du centre-ville), limitant ainsi la durée des déplacements entre le centre-ville et le site.

(R) L'OAP prévoit la création de liaisons douces au sien du site (en lien avec l'espace verts et les voies structurantes). Cela permettra le développement des modes actifs au sein du site.

		 <p data-bbox="847 566 1029 607">Fossé conservé (transparence hydraulique)</p> <p data-bbox="1086 533 1220 555">Traversée piétonne</p> <p data-bbox="1257 544 1391 584">Parking collectif « visiteur »</p>
<p>Incidences résiduelles et mesures de compensation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aucune incidence résiduelle majeure pour l'énergie et le climat.		

5.5 LES INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

Thème	Indicateurs	Unité
Occupation du sol	/	/
Energie Climat	Pistes cyclables ou cheminements doux créés après la réalisation du projet	km
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 (%)
	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 (à l'échelle de la commune).	M3 d'eau consommé
Paysage patrimoine cadre de vie	Surface végétalisée (toiture, espace libre,..) au sein du site	Pourcentage (%)
Milieux naturels et site Natura 2000	Arbres / Haies arrachées au sein du site de projet	Nombre d'arbres / Mètres linéaire (ml)
	Arbres / Haies préservées sur le projet (maintien de l'existant)	Nombre d'arbres / Mètres linéaire (ml)
	Arbres / Haies plantées (création)	Nombre d'arbres / Mètres linéaire (ml)
Risques naturels et technologiques	Logement ayant des installations limitant les nuisances sonores (isolation phoniques,..)	Nombre de logements
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

5.6 METHODE UTILISEE POUR ETABLIR LE RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

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 déclaration de projet. Par une méthode itérative, les incidences ont été réduites et évitées le plus que possible par une intégration même dans le projet. Ainsi, c'est au sein de l'OAP et du règlement de la zone 1AUcm que les principales mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place.

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), mais aussi le SCoT Vendée Cœur Océan (diagnostic plus récent que le PLU de Talmont Saint Hilaire), d'une consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, DDTM 85, BRGM, ...) pour la mise à jour de données (telles que l'assainissement). Enfin, une étude spécifique réalisée par le bureau d'étude « Acoustique et Environnement » (A&E) a été menée pour mettre en évidence les secteurs impactés par le bruit de la déviation RD949.

6. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

INTRODUCTION

La commune de Talmont Saint-Hilaire souhaite mener une opération urbaine exemplaire, à vocation d'habitat mixte afin de **développer son attractivité résidentielle tout en répondant aux enjeux définis dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables**. Ce projet se trouve en situation d'incompatibilité avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme, mais également avec son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, nécessitant de fait un ajustement du document de planification pour accompagner le projet en question, porté par la Ville de Talmont Saint Hilaire.

L'abandon du projet de collège au Court-Manteau (*cf. détail 1.Préambule / Historique*) conduit la commune de Talmont-Saint-Hilaire à **se questionner quant à l'affectation de ces terrains actuellement zonés 1AUL (zone d'urbanisation future à vocation d'équipements collectifs et d'intérêt général) au PLU**.

En effet, anticipant la réalisation du collège dans le secteur du Court Manteau, la Ville de Talmont Saint Hilaire a procédé à de multiples acquisitions foncières. Ces acquisitions destinées au collège, sont aujourd'hui sans affectation alors même qu'ils représentent un coût d'acquisition significatif pour la Ville.

Le choix s'est porté sur ces parcelles en raison de l'acquisition faite par la commune, mais aussi de leur proximité immédiate avec les lotissements voisins et du maillage de la voirie qui permettent de limiter au maximum les linéaires de réseaux et de desserte et ainsi garantir l'économie du projet.



Carte de localisation du secteur du Court Manteau

La Ville projette donc la création d'un nouveau quartier d'habitat avec une **programmation de 122 logements**, permettant de diversifier l'offre en proposant à la fois de petits collectifs, des logements intermédiaires, des

logements en bandes ainsi que des lots individuels et permettant également de répondre aux enjeux de mixité sociale.

L'aménagement du secteur du Court-Manteau selon une vocation habitat nécessite des adaptations du document d'urbanisme en vigueur de la commune, notamment pour les pièces suivantes :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Règlement graphique et littéral (zonage 1AUL en zonage 1AUcm).

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

Enjeux sur l'occupation du sol et de l'espace
<ul style="list-style-type: none"> - Peu d'enjeux sur les terres agricoles, exploitées actuellement, mais déjà identifiées au zonage du PLU comme secteur à urbaniser - Intégration des pentes naturelles du terrain.
Enjeux sur les paysages et le patrimoine bâti
<ul style="list-style-type: none"> - Insertion paysagère des nouvelles constructions en entrée de ville (en lien avec ce qui existe déjà, partie Nord) - Prise en compte des vues depuis le giratoire Nord et le giratoire Sud (très ouverte) sur le site de projet - Prise en compte de l'intégration paysagère des nouvelles constructions par rapport à leur environnement immédiat (maisons existantes) - Enjeux d'intégration du merlon de la RD949 dans le projet - Conservation de la rue du 8 mai 1945 comme élément structurant paysagèrement.
Enjeux sur les milieux, éléments et patrimoine naturels
<ul style="list-style-type: none"> - Peu d'enjeux liés à la biodiversité sur le site du projet - Aucunes zones humides sur le site
Enjeux sur les sites Natura 2000
<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des secteurs liés au sites Natura 2000 : les parcelles du site de projet étant des parcelles agricoles ou en attentes d'être urbanisées, elles ne correspondent pas aux milieux liés au espaces du site Natura 2000. Les enjeux sont donc faibles par rapport au site Natura 2000 de la commune de Talmont Saint Hilaire.
Enjeux sur la gestion de l'eau
<ul style="list-style-type: none"> - Mise aux normes de la station d'épuration Beaugard, mais n'impactant pas le projet de lotissement (non raccordé à cette station).
Enjeux sur les risques naturels et technologiques
<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque sismique - Peu d'enjeux liés au risque inondation - Présence d'une liaison radiotéléphonique - Prise en compte des nuisances sonores dues à la déviation de la RD 949.

Enjeux sur l'air, le climat et l'énergie
<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la qualité de l'air - Augmentation des déplacements en voiture dégradant la qualité de l'air mais aussi augmentant les émissions de gaz à effet de serre.

LES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Figurent dans le tableau suivant uniquement les incidences négatives résiduelles sur l'environnement.

Incidences négatives résiduelles sur l'occupation du sol et de l'espace
Incidences résiduelles et mesures de compensation : <ul style="list-style-type: none"> - Aucune incidence résiduelle majeure sur la consommation d'espace et l'imperméabilité des sols.
Incidences négatives résiduelles sur les paysages et le patrimoine bâti
Incidences résiduelles et mesures de compensation : <ul style="list-style-type: none"> - Aucune incidence résiduelle majeure pour le paysage. -
Incidences négatives résiduelles sur les milieux, éléments et patrimoine naturels et les Sites Natura 2000
Incidences résiduelles et mesures de compensation : <ul style="list-style-type: none"> - Aucune incidence résiduelle majeure pour la biodiversité.
Incidences négatives résiduelles sur la gestion de l'eau
Incidences résiduelles et mesures de compensation : <ul style="list-style-type: none"> - Aucune incidence résiduelle majeure pour la gestion de l'eau.
Incidences négatives résiduelles sur les risques naturels et technologiques et nuisances sonores
Incidences résiduelles et mesures de compensation : <ul style="list-style-type: none"> - Lors de la réalisation du projet : Un calcul précis du niveau d'isolement nécessaire pour chaque habitation pourra être effectué pour chaque bâtiment et chaque façade au stade de sa conception.
Incidences négatives résiduelles sur le climat et l'énergie
Incidences résiduelles et mesures de compensation : <ul style="list-style-type: none"> - Aucune incidence résiduelle majeure pour l'énergie et le climat.

LES INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

Thème	Indicateurs	Unité
Occupation du sol	/	/
Energie Climat	Pistes cyclables ou cheminements doux créés après la réalisation du projet	km
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 (%)
	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 (à l'échelle de la commune).	M3 d'eau consommé
Paysage patrimoine cadre de vie	Surface végétalisée (toiture, espace libre,..) au sein du site	Pourcentage (%)
Milieux naturels et site Natura 2000	Arbres / Haies arrachées au sein du site de projet	Nombre d'arbres / Mètres linéaire (ml)
	Arbres / Haies préservées sur le projet (maintien de l'existant)	Nombre d'arbres / Mètres linéaire (ml)
	Arbres / Haies plantées (création)	Nombre d'arbres / Mètres linéaire (ml)
Risques naturels et technologiques	Logement ayant des installations limitant les nuisances sonores (isolation phoniques,..)	Nombre de logements
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

METHODE UTILISEE POUR ETABLIR LE RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

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 déclaration de projet. Par une méthode itérative, les incidences ont été réduites et évitées le plus que possible par une intégration même dans le projet. Ainsi, c'est au sein de l'OAP et du règlement de la zone 1AUcm que les principales mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place.

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), mais aussi le SCoT Vendée Cœur Océan (diagnostic plus récent que le PLU de Talmont Saint Hilaire), d'une consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, DDTM 85, BRGM, ...) pour la mise à jour de données (telles que l'assainissement). Enfin, une étude spécifique réalisée par le bureau d'étude « Acoustique et Environnement » (A&E) a été menée pour mettre en évidence les secteurs impactés par le bruit de la déviation RD949.

