

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

COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
TALMONT-SAINT-HILAIRE PORTANT SUR LA
MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE
N°20**

SOMMAIRE

I - PROCEDURE

II - NOTICE EXPLICATIVE

II.1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

II.2 RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II.3 PIECES DU PLU A MODIFIER

III – PIECES REGLEMENTAIRES

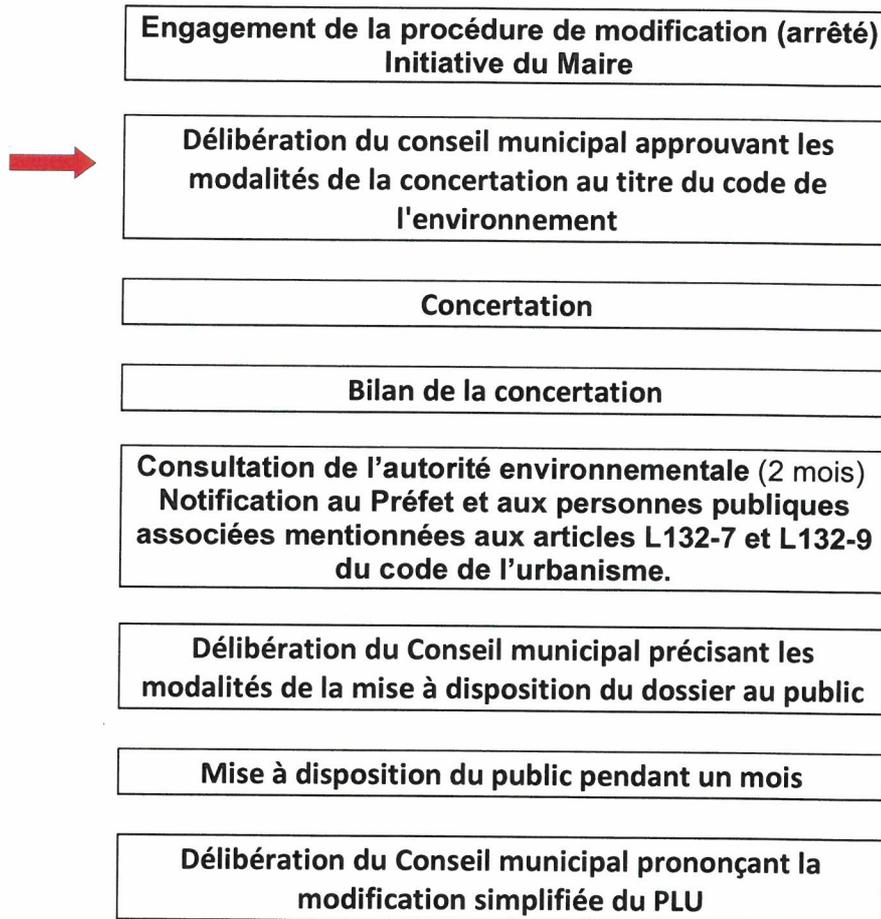
III.1 EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT ACTUEL

III.2 EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT MODIFIE

PROCEDURE

I – PROCEDURE

Schéma de modification simplifiée du PLU :



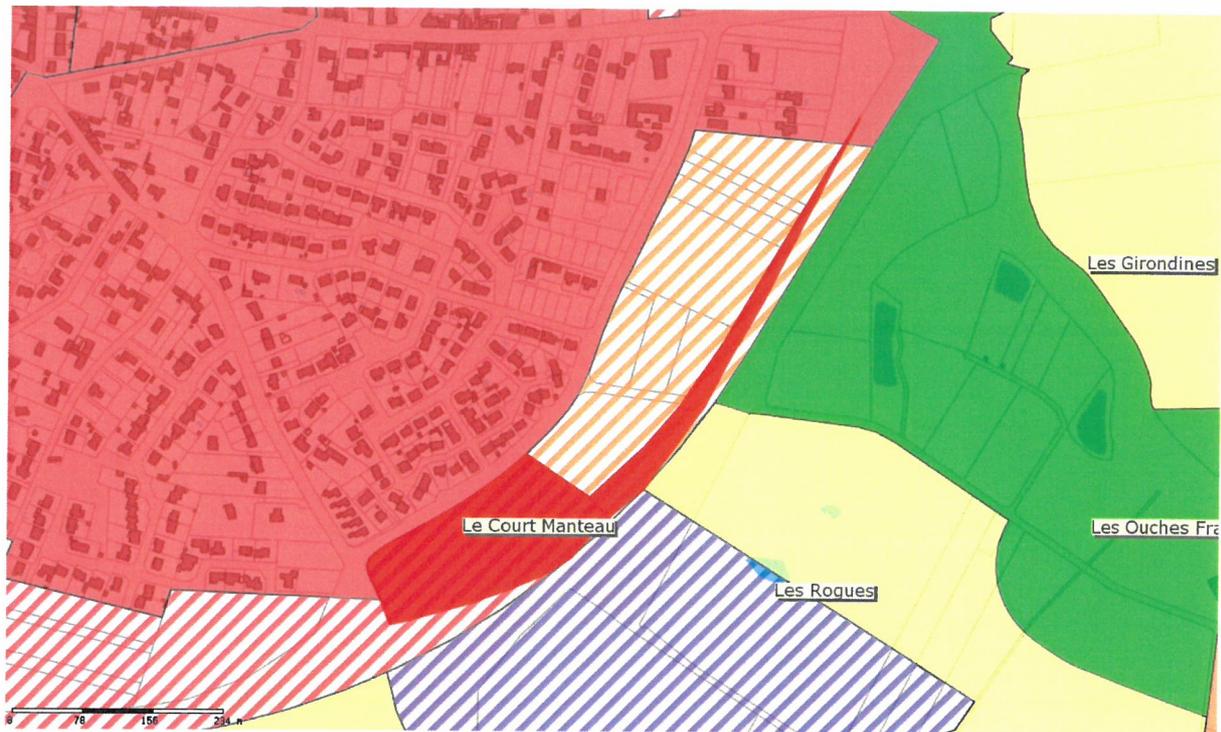
II – NOTICE EXPLICATIVE

II.1 – PRESENTATION ET MOTIFS DU PROJET

La Commune de Talmont-Saint-Hilaire a l'opportunité d'acquérir une parcelle d'environ 15000 m² actuellement incluse dans le domaine public départemental, au lieu-dit du Court Manteau, entre la rue du 8 Mai 1945 et la voie de contournement.



Cette parcelle est située en zone 1AUba à vocation mixte d'habitat dense et d'activités urbaines (services, commerces, hôtels) et en emplacement réservé n°20 pour la création de bassins d'orage au bénéfice du Département de la Vendée au plan local d'urbanisme approuvé le 13 décembre 2012.



L'emprise d'environ 15000 m² correspond au délaissé dont le Département n'a pas l'utilité dans le cadre d'un futur projet de doublement de la voie de contournement, de création des bretelles d'accès et d'un second giratoire, en plus de celui existant au croisement entre la route de Jard et la voie de contournement et la rue de l'Océan, ainsi que d'aménagement d'un merlon.

Le maintien de ce délaissé en emplacement réservé ne se justifie donc plus.

Une modification du document d'urbanisme est rendue nécessaire pour supprimer l'emplacement réservé n°20.



II.2 – RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En vertu de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-3, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement.

En vertu de l'article L153-3 du code de l'urbanisme, une révision s'impose lorsque la commune décide :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Les modifications à apporter au règlement du PLU ne sont pas de nature à :

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

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, et dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

En vertu de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est utilisée lorsque le projet a pour effet :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Les modifications à apporter n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification peut donc revêtir une forme simplifiée.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi n°2018-148 du 2 mars 2018, la procédure de modification du PLU entre dans le champ de la concertation préalable au titre du code de l'environnement, dès lors qu'elle est susceptible de présenter des incidences notables sur l'environnement.

Le terrain grevé de l'emplacement réservé étant situé en zone 1AUba au PLU, définie comme un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation mixte d'habitat dense et d'activités urbaines (services, commerces, hôtels), la suppression de l'emplacement réservé permettrait, indirectement, de réaliser des constructions et des activités ayant elles-mêmes des incidences sur l'environnement.

Dans ce cadre, le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, faisant l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à évaluation environnementale, doit être soumis à concertation préalable.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées doivent ensuite être mis à disposition du public pendant un mois. A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

II.3 – PIECES DU PLU A MODIFIER

Les nouvelles dispositions du PLU présentées dans le dossier concernent :

- le rapport de présentation,
- Le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme, plan de zonage.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION ACTUEL

3.2.4. Les règles découlant des inscriptions graphiques outre les limites des différentes zones

Page 298 [...]

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

N°	Désignation de l'emplacement réservé	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire
1	Création de la déviation de la RD 949	855 357	Département
2	Aménagement et élargissement à 8m de l'ancienne voie ferrée de Talmont Saint Hilaire entre la route de Talmont au Veillan et le CD 21	750	Commune
3	Création d'un sentier piéton le long du Payré	275	Commune
4	Espaces verts et équipements publics (aménagement des abords du nouvel hôtel de ville)	4 620	Commune
5	Création d'une voie piétonne de 4m de largeur au lieu dit « Les Prises Nouvelles »	2 400	Commune
6	Création d'une voie piétonne de 4m de largeur au « Grand Quézeau »	6 470	Commune
7	Élargissement à 10m de la VC n°8 de l'Ilaude à la Vinière	14 000	Commune
8	Aménagement du carrefour de St Hubert	1 620	Commune
9	Élargissement à 10m de la VC n°16 entre la RD 108 et le CD 949	1 400	Commune
10	Élargissement à 15m de la voie d'accès à la zone « Les Biées »	7 110	Commune
11	Giratoire de la None Arnaud	1 630	Commune
12	Emplacement destiné à accueillir à la fois du logement social et des équipements publics	35 010	Commune
13	Aménagement du carrefour des Arpents	5 680	Commune
14	Aménagement d'un giratoire RD4a / avenue des Sports	1 590	Commune
15	Aménagement de carrefour	3 340	Commune
16	Élargissement à 8m de largeur de la Rue du Porteau à Mort de l'Ane	850	Commune
17	Élargissement de la rue des Eaux	4 550	Commune
18	Liaison cyclable Bourgenay – La Guittière	19 627	Département
19	Aménagement d'une voie entre le giratoire de l'aquarium et Mort à l'Ane	3 380	Commune
20	Bassins d'orage	34 012	Département
21	Giratoire Rue du Port de la Guittière	1 589	Commune
22	Extension de la Station d'Épuration de Beauregard	125 549	Commune
23	Collège	53 308	Département

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE

3.2.4. Les règles découlant des inscriptions graphiques outre les limites des différentes zones

Page 298 [...]

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

N°	Désignation de l'emplacement réservé	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire
1	Création de la déviation de la RD 949	855 357	Département
2	Aménagement et élargissement à 8m de l'ancienne voie ferrée de Talmont Saint Hilaire entre la route de Talmont au Veillan et le CD 21	750	Commune
3	Création d'un sentier piéton le long du Payré	275	Commune
4	Espaces verts et équipements publics (aménagement des abords du nouvel hôtel de ville)	4 620	Commune
5	Création d'une voie piétonne de 4m de largeur au lieu dit « Les Prises Nouvelles »	2 400	Commune
6	Création d'une voie piétonne de 4m de largeur au « Grand Quézeau »	6 470	Commune
7	Élargissement à 10m de la VC n°8 de l'Ilaude à la Vinière	14 000	Commune
8	Aménagement du carrefour de St Hubert	1 620	Commune
9	Élargissement à 10m de la VC n°16 entre la RD 108 et le CD 949	1 400	Commune
10	Élargissement à 15m de la voie d'accès à la zone « Les Biées »	7 110	Commune
11	Giratoire de la None Arnaud	1 630	Commune
12	Emplacement destiné à accueillir à la fois du logement social et des équipements publics	35 010	Commune
13	Aménagement du carrefour des Arpents	5 680	Commune
14	Aménagement d'un giratoire RD4a / avenue des Sports	1 590	Commune
15	Aménagement de carrefour	3 340	Commune
16	Élargissement à 8m de largeur de la Rue du Porteau à Mort de l'Ane	850	Commune
17	Élargissement de la rue des Eaux	4 550	Commune
18	Liaison cyclable Bourgenay - La Guiltière	19 627	Département
19	Aménagement d'une voie entre le giratoire de l'aquarium et Mort à l'Ane	3 380	Commune
20	Bassins d'orage	54 012	Département
21	Giratoire Rue du Port de la Guiltière	1 589	Commune
22	Extension de la Station d'Épuration de Beauregard	125 549	Commune
23	Collège	53 308	Département