

**Enquête publique**  
**relative**  
**à l'intérêt général de l'opération d'aménagement d'un**  
**quartier d'habitat au Court Manteau**  
**et**  
**à la mise en comptabilité du PLU de la commune de**  
**Talmont St Hilaire par déclaration de projet numéro 2**

## **RAPPORT**

**Du commissaire enquêteur**



Enquête : du lundi 5 août 2019 à 9 heures au mardi 3 septembre 2019 à 17 heures 30

Commissaire désigné : M. Pierre RENAULT

**Destinataires :**

Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes (Loire-Atlantique)

Monsieur le Maire de la commune de Talmont Saint Hilaire (Vendée)

## **Plan du rapport**

### **1 – Préambule**

- 11. Objet de l'enquête
- 12. Historique de la demande
- 13. Cadre juridique
- 14. Evolution de la population et de l'habitat, et du contexte urbain
  - 141. Evolution démographique
  - 142. Evolution de l'habitat
  - 143. Evolution du contexte urbain autour du Court Manteau
- 15. Le projet
  - 151. Présentation du projet
  - 152. Articulation du PLU avec les autres documents cadres
  - 153. Etat initial de l'environnement
- 16. Intérêt général du projet
- 17. Mise en comptabilité du PLU
- 18. Observations et avis formulés par les PPA
  - 181. Avis de la MRAe et réponse de la commune
  - 182. Compte rendu de la réunion avec les PPA
- 19. Commentaires du CE

### **2 – Organisation et déroulement de l'enquête**

- 21. Désignation du TA
- 22. Arrêté ouverture de l'EP
- 23. Réunions préparatoires
- 24. Permanences tenues
- 25. Composition du dossier d'enquête
- 26. Documents remis dès début EP
- 27. Documents parvenus au cours EP
- 28. Affichage & Visites de lieux

### **3 – Enquête**

- 31. Observations du public
- 32. Analyse des résultats

## **1 – PREAMBULE**

### **11. Objet de l'enquête**

La commune de Talmont-Saint-Hilaire (TSH) dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé par délibération du conseil municipal le 13 décembre 2012.

La présente enquête publique vise à déterminer l'intérêt général de l'opération d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau, qui entrainera la mise en comptabilité du PLU communal par déclaration de projet numéro 2.

La procédure de déclaration de projet numéro 2 a été adoptée par délibération du conseil municipal le 25 septembre 2017.

En application de la procédure définie dans le code de l'urbanisme, le conseil municipal avait dressé le bilan de la phase de « concertation » par sa délibération le 5 novembre 2018.

### **12. Historique de la demande**

L'installation d'un collège à Talmont-Saint-Hilaire a été considérée comme un des facteurs essentiels d'attractivité démographique et de développement général de la commune. Le PLU adopté en 2012 prévoyait l'installation d'un collège au Court Manteau. A cet effet, une zone d'une superficie de 5,6 hectares avait été réservée au bénéfice du département, au Sud-Est de l'agglomération, et dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

En 2014-2015, le département ne retient pas le secteur réservé à TSH. Après discussion, le secteur des Ribandeaux, situé au Sud de l'agglomération est retenu, à proximité d'équipements sportifs et d'un semi-échangeur routier de la déviation Sud de la commune.

Les terrains concernés, d'une superficie de 2 hectares étant identifiés comme espaces agricoles inconstructibles, la construction du collège conduit la commune à engager en 2016 une procédure de déclaration de projet numéro 1 emportant la mise en comptabilité du PLU.

Cette déclaration de projet numéro 1 a été approuvée par le conseil municipal le 3 avril 2017. Elle validait :

- L'ajustement du zonage en UL permettant la réalisation du collège dans le secteur des Ribandeaux,
- La suppression de l'emplacement réservé au Court Manteau,
- La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Aucune compensation aux 2 hectares d'espaces agricoles n'est intervenue.

La question de la destination de l'emplacement réservé au Court Manteau a été soulevé dans les conclusions de l'enquête publique. La mairie a indiqué son intention de définir

**«un programme adapté lui permettant d'atteindre ses objectifs en matière de : densité – mixité sociale – qualité des formes urbaines – valorisation des entrées de ville . Par ailleurs elle souhaite étudier la faisabilité d'une opération de ce type à court manteau avant de procéder à tout ajustement du PLU ».**

*(extrait du rapport d'enquête publique)*

## **13. Cadre juridique**

### **131. Cadre juridique général**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-54 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-3 et suivants, R123-5 et suivants,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2012 approuvant le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2017 ayant engagé la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour l'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2018 ayant arrêté le bilan de la concertation,

Vu la décision en date du 16 mai 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Pierre RENAULT, Officier général de la gendarmerie nationale en retraite, en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

### **132. Cadre juridique particulier**

La commune de Talmont-Saint-Hilaire appartient à la communauté de communes « Vendée Grand littoral », créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, et au syndicat mixte « Vendée Cœur Océan », crée le 1<sup>er</sup> janvier 1993, avec la communauté de communes du « Pays des Achards ». La communauté de communes ne s'est pas encore dotée d'un PLUI.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud-Ouest Vendéen a été validé en 2019.

La commune de TSH dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé en conseil municipal le 13 décembre 2012.

Il a fait l'objet depuis cette date de quatre modifications dont la plus significative concernait la zone de construction du futur collège des Ribandeaux.

## **14. Evolution de la population et de l'habitat, et du contexte urbain**

### **141. Evolution démographique**

La commune de Talmont-Saint-Hilaire est située sur le littoral vendéen, à 38 km au Sud-Ouest du chef-lieu de département, La Roche-sur-Yon, et à 13 km au Sud du chef-lieu d'arrondissement, Les Sables d'Olonne.

Elle est desservie par les axes principaux suivants : RD949, RD21 et RD108.

Elle est le chef-lieu du canton de TSH qui regroupe 9 communes.

Nom	Code INSEE	Superficie (km <sup>2</sup> )	Population recensée	Densité (hab/km <sup>2</sup> )
Talmont-Saint-Hilaire	85288	90.48	7363 (2015)	81
Avrillé	85010	25.55	1374	54
Le Bernard	85022	27.55	1215	44
Grosbreuil	85103	36.69	2149	59
Jars sur mer	85114	16.82	2642	157
Saint Vincent sur Jard	85278	14.62	1309	90
Longeville	85127	38.03	2473	65
Poiroux	85179	10.94	831	76
Saint Hilaire la Forêt	85231	10.94	831	76

**En janvier 2017, 7 474 habitants étaient recensés à Talmont-Saint-Hilaire (source INSEE), contre 7 259 en 2012, en augmentation de 215 habitants, soit 2.87%.**

## 142. Evolution de l'habitat



En 2016, 6 526 logements sont recensés par l'INSEE à Talmont-Saint-Hilaire, dont 123 logements sociaux (soit 1.88%) et 3 384 résidences principales.

- Le SCOT Vendéen Cœur-Océan vise un objectif de 7% du parc en logements sociaux à l'horizon 2031, en faisant effort sur les pôles urbains, secondaires et littoraux. Il assigne un objectif de 30% de logements sociaux dans l'objectif de production totale de logements d'ici 2031, soit 33 logements nouveaux pour TSH.
- D'après le rapport de présentation du PLU de 2012 (diagnostique en 2008), 1 000 logements étaient réalisables dans les zones de projets PLU (sur 44 ha) et 500 en dents creuses (sur 56.76 ha), soit un maximum de 1 500 logements sur 10 ans, entraînant la production de 150 logements par an.

### Bilan de situation

<b>Objectif de construction de logements au PLU 2012</b>	<b>1 500</b>	<b>150/an</b>
2013-2017 : estimation du nombre de logements construits	450	90/an
2018-2022 : projets de constructions validés	198	50/an
<b>2013-2022 : nombre de logements livrés ou à livrer</b>	<b>648</b>	<b>65/an</b>
2022-2026 : projet « Court Manteau »	122	25/an
2018-2026 : estimation constructions de logements en diffus	160	
<b>2013-2026 : potentiel de constructions de logements</b>	<b>930</b>	<b>72* ou 67/an**</b>

\*Chiffre étude CITRIDA sur 13 ans,

\*\*Calcul sur 14 ans

- La zone d'habitat du Court Manteau, d'une superficie totale de 5.3 hectares viendrait s'ajouter aux 26 hectares constructibles encore disponibles sur la commune, dont la zone du Fief Martel, classée 1AUbb, d'une superficie de 6.5

hectares (potentiel de programmation prévu de 175 logements), situé à faible distance au Nord du Court Manteau.

A la date de la présente enquête publique, des opérations ont été approuvées et sont en cours de réalisation dans les zones AU, pour un potentiel de 115 logements :

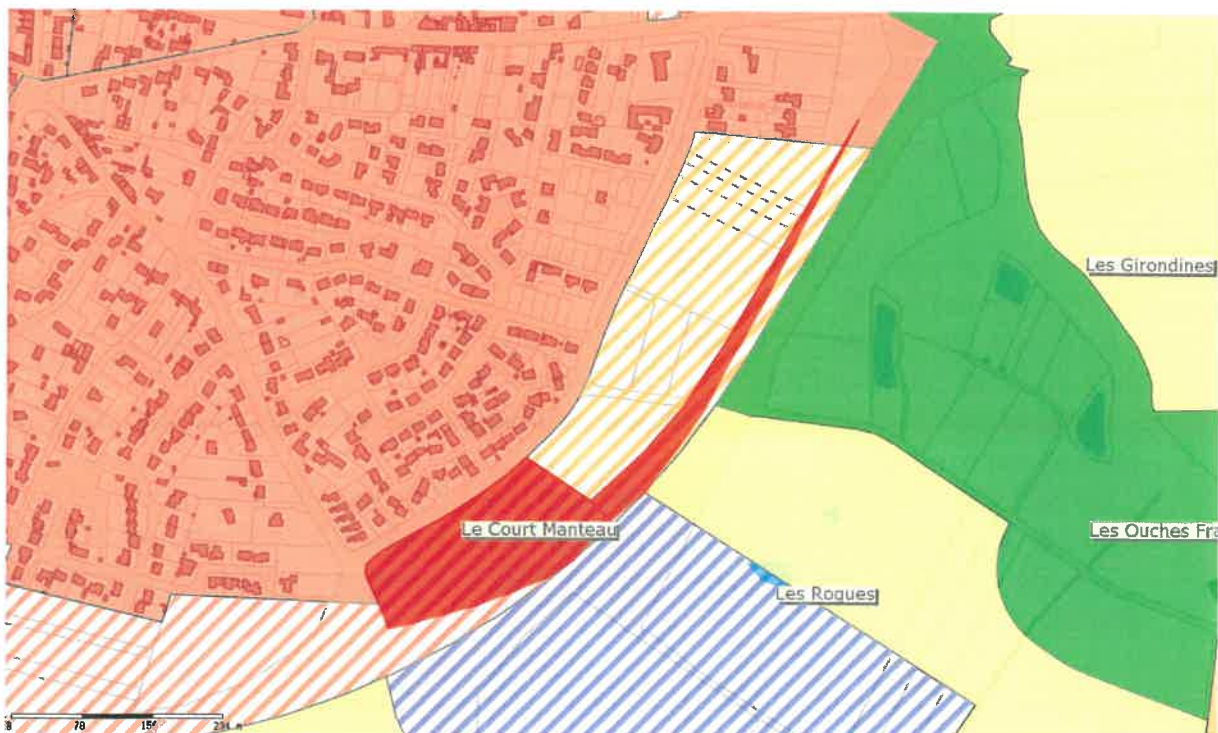
la Coutardière (1.7 ha), L'Abbaye Sud (1.2ha ), les Fontenelles (3.3 ha) et le Hasard (1.58 ha).

### 143. Evolutions du contexte urbain

**143.1 Au Sud de la zone du Court manteau :** en septembre 2018 (postérieurement au lancement de l'opération d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau), la commune a entamé une procédure pour récupérer l'emplacement réservé numéro 20 d'une superficie de 1.5 hectares, dont le département n'a plus l'utilité (couleur rouge). La procédure choisie pour la suppression de l'emplacement réservé numéro 20 est celle de la modification simplifiée numéro 3 du PLU par déclaration de projet.

Cet emplacement est en zone 1AUba, zone à vocation d'habitat et mixte. Sa zone la plus large a été boisée il y a quelques années. Il est limitrophe de la zone visée pour l'aménagement au Court Manteau, et se prolonge vers le Nord Est par une partie du merlon le long de la RD949.

La zone du merlon est indispensable à la conduite du projet du Court Manteau.



**143.2 Au Nord de la zone du Court Manteau :** des réflexions sont engagées par la commune en vue de l'aménagement de la parcelle non construite au Nord de

la zone du Court Manteau, classée en zone UBa, en entrée de ville (sur le schéma ci-dessus : à la pointe du merlon).

Cette zone figure dans les lettres d'information 1 et 2 diffusées par la mairie sur le projet d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau, disponibles sur Internet.

Elle apparaît également dans le dossier d'enquête sur certaines planches graphiques de l'étude CITADIA (voir pages 32, 33 ou 91).

Ce projet est mentionné dans le compte rendu de réunion de la mairie avec les PPA.

## **15. Le projet**

La rocade RD 949 au sud de l'agglomération a été ouverte à la circulation en 2012 et a modifié les perspectives de développement au Sud et au Sud-Est de l'agglomération. La mairie déploie des efforts significatifs pour l'urbanisation de la zone comprise entre son agglomération et la RD949.

### **151. Présentation du projet**

**La zone du Court Manteau couvre une superficie de 5.3 hectares, dont 4.8 sont aménageables.**

La ville projette d'y créer un quartier d'habitat avec une programmation de 120 à 150 logements, en diversifiant son offre de logements et en permettant également de répondre aux enjeux de mixité sociale.

Elle est actuellement classée 1AUL au PLU et donc destinée à recevoir des équipements collectifs et de loisirs. Elle est sans affectation depuis la relocalisation du projet de collège aux Ribandeaux. Elle sera classée 1 AUcm (pour Court Manteau).

Elle est située à environ 1 km à l'Est-Sud-Est du centre-ville. Elle est bordée :

- à l'Est par la RD949,
- à l'Ouest par la rue du 8 mai 1945, et au-delà par un quartier pavillonnaire dont la construction est en cours d'achèvement,
- au Nord par une parcelle avec des habitations individuelles, et une parcelle classée en zone UBa.
- au Sud par une zone boisée appartenant au Conseil Départemental, et au-delà par le giratoire de la RD949 (route de contournement Sud vers Les Sables d'Olonne et route vers Luçon) et de la RD21 (route vers Jard sur mer et le littoral).

Selon l'étude CITADIA, le projet au Court Manteau prévoit la programmation suivante :

- Environ 50 maisons individuelles,
- Environ 30 maisons en bande,
- Environ 30 logements en immeubles collectifs (R+2).



Les chiffres de 120, 122 et la fourchette « entre 120 et 150 » logements sont également mentionnés dans l'étude de projet.

Il est indiqué que le SCOT (*page 39*) vise une densité moyenne bâtie de 25 logements /hectare, soit 120 logements une surface de 4.8 hectares utiles.

Le projet du Court Manteau programme 30% de logements sociaux (locatif social et accession sociale) soit 36 logements minimum. Une diversité des formes urbaines sera recherchée, avec différentes formes d'habitat, individuel dense, intermédiaire, collectif.

- **Phasage du projet :**  
Phase 1 : réalisation des bassins d'orage et bâtiments au centre de la zone,  
Phases 2 à 4 : entre 2023 et 2026, autres constructions.
- **Propriété du foncier :** par anticipation, la mairie avait procédé aux acquisitions foncières nécessaires en vue de la construction du collège. L'espace est pour l'instant exploité avec des cultures agricoles.
- **Conditions de desserte par les réseaux de la commune :** les lotissements de la Liberté, et des Lardries sont en cours de réalisation le long de la rue du 8 mai 1945. En conséquence, l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte du secteur du Court Manteau existe.
- **Conditions de desserte et de circulation routières :**  
La circulation vers le centre-ville empruntera :
  - par le Nord, la rue du 8 mai 1945 puis l'avenue de Luçon,
  - au centre : la rue des Lardries puis la rue de l'océan/RD 21,
  - par le Sud, la rue du 8 mai 1945 et la rue de l'océan/D21.La rue du 8 mai 1945 fera l'objet d'une restructuration importante pour supporter l'augmentation des mouvements routiers induis par l'implantation d'un quartier de cette dimension.

Les sorties d'agglomération, vers Luçon ou vers Les Sables d'Olonne se trouvent sur la RD 949, à très faible distance. Les accès directs seront impossibles depuis la RD949.

A noter que la RD 949 est utilisée pour le transport des matières dangereuses, ainsi que la rue du 8 mai 1945.

Deux entrées au quartier sont prévues depuis la rue du 8 mai 2019, le premier en limite Sud de la zone, et le second face au lotissement de la Liberté en construction. La rue du 8 mai 1945 ressemble aujourd'hui plutôt une large route de campagne.

Une voie structurante interne au quartier sera réalisée.

Aucune piste cyclable n'existe.

- **Conditions d'insertion dans le site :**
  - Le site n'est pas visible depuis le centre-ville qui se situe en contre-bas ;
  - Le merlon haut de 3 mètres environ permet d'éviter l'impact visuel de nouvelles constructions tout le long de la RD 949 ;
  - Le site de projet ne se situe pas au premier plan de l'entrée Sud de ville, carrefour RD949-RD21 ;
  - La hauteur des habitations les plus hautes sera limitée à R+2 ;
  - Des haies et des alignements d'arbres seront implantés le long des limites du site de projet et au sein du site.
  
- **Servitude particulière :** il existe une servitude liée à une liaison radio téléphonique (faisceau hertzien Ste Foy / Le Chaigneau La Tranche).

## 152. Articulation avec les documents cadres

- **Schéma de Cohérence Territoriale du Sud-Ouest vendéen (SCOT) :** le présent projet de mise en compatibilité du PLU est compatible avec le SCOT approuvé le 7 février 2019, en termes d'objectifs de densité, de mixité sociale et de consommation d'espaces.

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 actuel.

- **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. 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.
  
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :** les orientations du PLU, mais aussi le projet sont compatibles avec les orientations du SDAGE :
  - 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.
  
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vertonne et des cours côtiers :** le projet d'aménagement de la commune préserve les zones humides, réceptacles d'une importante biodiversité, conformément aux orientations prises dans le PADD.

- **Loi Littoral** : 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.

### 153. Etat initial de l'environnement

- **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. Le terrain est en pente douce naturelle.

La destination de ces terres (AUL) destinées à des équipements collectifs et de loisirs sera changée.

- **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.
- **Enjeux sur les paysages et le patrimoine bâti** : les futures constructions se situent en entrée de ville. Depuis le giratoire Nord et surtout le giratoire Sud les vues sont très ouvertes sur le site de projet. L'intégration paysagère des nouvelles constructions a été prise en compte par rapport à leur environnement immédiat (maisons existantes le long de la rue du 8 mai 1945. La rue du 8 mai 1945 est un élément paysager important. L'intégration du merlon dans le projet est un facteur structurant.
- **Le site est séparé des 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. Aucun cours d'eau ne traverse la zone. Aucune zone humide n'y est identifiée.
- **Enjeux sur les sites Natura 2000** : 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. Les parcelles agricoles 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. Le site est en dehors de tout espace de biodiversité (site Natura 2000 ou ZNIEFF de type 1 ou 2).
- **D'après la situation des conformités des stations de traitement des eaux usées de 2016**, la commune de TSH dispose de deux stations d'épurations sur son territoire communale. Il s'agit des stations STEU Les

Girondines (conforme en équipement et en performance) et STEU Beauregard (conforme en équipement mais non conforme en performance). Le site de projet sera raccordé à la station d'épuration des Girondines, et n'induera pas de surcharge.

- **Enjeux sur l'air, le climat et l'énergie** : la construction d'un quartier d'habitation nouveau dédié à la mixité sociale aura des conséquences sur le volume de déplacements en voiture dégradant la qualité de l'air mais aussi augmentant les émissions de gaz à effet de serre. Le volume des déplacements routiers va considérablement s'accroître par rapport à la situation actuelle.
- **Enjeux sur les risques naturels et technologiques** : ont été pris en compte le risque sismique, faible, le risque d'inondation, peu probable, la présence d'une liaison radiotéléphonique.
- **Enjeux sur les nuisances sonores** : elles ont fait l'objet d'études techniques en 2016 et 2017. La présence de la RD 949, axe à grande circulation, qui connaît un accroissement sensible en été, a été identifiée comme un élément décisif dans la conception du quartier.

Les nuisances sonores ont été étudiés :

- **En 2016** : l'impact des voies routières sur le projet : la conclusion est que le talus fait obstacle aux bruits routiers, que son maintien est indispensable, et qu'il faut positionner les constructions à étage du côté de la rue du 8 mai 1945 (*Etude Acoustique Environnement du 17/02/2016*) ;
- **En 2017**, les mesures de bruit résiduelles ont été faites en hiver, avec des sonomètres placés au carrefour rue des Lardries/ rue du 8 mai 1945, et au Nors de la zone en limite avec les constructions individuelles existantes. Il est conclut que « le site peut être considéré comme calme », sur la base de mesures effectuées en période hivernale (*Etude Acoustique Environnement datée du 16/02/2017*).

La RD 949 est identifié comme une route induisant des nuisances sonores de catégorie 3, sur 100 mètres de part et d'autre de la route.

#### 154. Cadre de vie futur

Il est prévu que

- 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).
  - Des plantations mixtes seront réalisées sur l'espace public ;

o Il sera privilégié des clôtures végétalisées ainsi que les plantations mixtes / multispécifiques ;

- Un « espace collectif naturel » sera aménagé en lisière Est de l'opération. Il sera planté et atténuera la perception du talus ;
  - o Les bassins de rétention assureront un rôle paysager en étant plantés en herbe et à pente douce.
  - o Un cheminement piéton/vélo sécurisé sera aménagé en pied de talus, au sein de l'espace vert collectif ;
  
- L'ambiance générale et la qualité de la vie dépendront notamment de la présence de la végétation, y compris sur l'espace privatif ;

Aucun espace n'est réservé pour des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage sportif, associatif et de loisirs, susceptibles de créer du lien social.

### **155. Indicateurs et modalités du suivi**

Suite aux échanges avec la MRAe, le choix des indicateurs et modalités de suivi retenus a été fait de s'en tenir à ceux du PLU.

Thème / Enjeux	Indicateurs	Intérêts	Outils
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rééquilibrer la production de logements</li> <li>• Dynamiser les secteurs urbains stratégiques</li> </ul>	Nombre de logements produits	Evaluer le potentiel de maîtrise du rythme de développement, Anticiper des inversions de tendances,	Permis de construire
	Nature des logements produits	Adapter l'offre en logements au parcours résidentiel des ménages, Orienter les productions	Permis de construire
	Evolution démographique	Evaluer l'incidence de la production de logement sur l'évolution démographique,	INSEE
	Nombre d'équipements produits	Evaluer l'offre de services et d'activités, l'adapter aux nouveaux besoins	Permis de construire
	Nature des équipements produits (équipements culturels, sportifs, touristiques...)	Evaluer la politique de développement des équipements, Orienter les productions,	Permis de construire
	Typologie des logements produits	Evaluer l'offre en logements, Orienter les productions,	Permis de construire
	Nombre de réhabilitations de logements existants	Evaluer la politique de valorisation du parc de logements existants,	Permis de construire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dynamiser l'activité commerciale du centre-bourg et des autres pôles (Querry-Pigeon et Bourgenay)</li> <li>• Conforter l'offre en direction du tourisme et des loisirs</li> <li>• Promouvoir de nouvelles zones d'accueil pour les activités</li> <li>• Favoriser une agriculture pérenne, entre terre et mer</li> <li>• Veiller au maintien des activités</li> </ul>	Nombre d'hébergements touristiques produits	Evaluer l'offre d'hébergements touristiques,	Permis de construire
	Nombre d'équipements de loisirs structurants présents sur la commune	Evaluer la politique de confortation de l'offre touristique et de loisirs,	Service urbanisme
	Nombre de nouvelles zones d'accueil d'activités	Evaluer la politique de développement des activités,	Service urbanisme
	Nombre d'emplois liés aux activités viticoles	Evaluer la politique de maintien des activités viticoles,	Chambre d'agriculture
	Nombre d'emplois liés aux activités ostréicoles	Evaluer la politique de maintien des activités ostréicoles,	Chambre d'agriculture
	Nombre d'emplois liés à l'activité commerciale dans le centre-bourg et les pôles	Evaluer la politique de renforcement de l'offre commerciale,	CCI

ostréicoles et viticoles sur le territoire communal			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Adapter le réseau de voirie aux objectifs de développement urbain</li> <li>Favoriser le recours aux alternatives à l'automobile</li> </ul>	Nombre d'aménagement d'entrée de ville ou du centre-ville	Evaluer la politique de traitement des entrées de ville et du centre-ville,	Service urbanisme/voirie
	Nombre de bouclages viaires/nombre de raquettes créés	Evaluer la politique d'encouragement des bouclages viaires,	Service urbanisme/voirie
	Fréquentation des transports en commun hors scolaires	Evaluer l'amélioration des réseaux de desserte,	Sovetours
	Linéaire des pistes ou bandes cyclables	Evaluer l'amélioration des réseaux cyclables,	Service voirie
<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser la diversité des paysages talmondaï</li> <li>Valoriser l'armature verte et bleue du territoire entre bocage, estuaire et littoral</li> <li>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien</li> <li>Veiller à l'utilisation économe des ressources</li> </ul>	Nombre d'aménagement d'entrée de ville ou du centre-ville	Evaluer la politique de traitement des entrées de ville et du centre-ville,	Service urbanisme/voirie
	Nombre d'autorisation d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques par an	Evaluer les efforts de développement des énergies renouvelables,	Service urbanisme – Déclaration Préalable
	Consommation globale d'eau potable de la commune par an	Evaluer les efforts de réduction de la consommation en eau potable annuelle,	SAUR
	Nombre d'aménagements visant à limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances	Evaluer la politique de minimisation de l'exposition de la population aux risques et nuisances,	Service urbanisme
	Nombre d'aménagements de corridors écologiques	Evaluer le politique de valorisation de l'armature verte et bleue du territoire,	Service urbanisme, espaces verts
	Nombre de logements autorisés en zone AU	Evaluer la politique de densification de l'habitat,	Service urbanisme
	Consommation d'espaces en zone AU	Evaluer la politique de diminution de la consommation d'espaces,	Service urbanisme
	Surface des espaces naturels protégés au PLU (en hectares)	Evaluer la politique de préservation des espaces naturels	Service urbanisme

## 16 – Intérêt général du projet

Le présent projet d'urbanisation du Court Manteau relèverait de l'intérêt général pour les motifs 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 approuvé le 7 février 2019 ;
- 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.

## 17 – Mise en comptabilité du PLU

La mise en comptabilité du PLU a pour conséquences les modifications suivantes :

- **Le zonage de 1 AUI en 1AUcm** pour « Court Manteau » : il s'agit d'un zonage spécifique à cette zone ;
- **La carte du PADD** pour tenir compte de ce projet ;
- **Le règlement d'une nouvelle catégorie de zone urbaine AUcm** sera inséré dans le PLU ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** sont complétées par les éléments contenus dans la pièce 3 du dossier d'enquête portant sur le Court Manteau.



## 18 – Observations et avis formulés par les Personnes Publiques Associées

S'agissant d'une déclaration de projet, l'avis des PPA n'est pas obligatoire.

Deux documents sont joints au dossier d'étude :

- L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de Loire daté du 28 février 2019,
- Un compte rendu de réunion avec la mairie et le bureau d'études d'une part, la DDTM et la chambre d'agriculture, d'autre part.

### 181. Avis de la MRAe et réponse de la commune

Observations exprimées par la MRAe	Éléments de réponse apportés par la commune
<p><b>Introduction</b> ...Les principaux enjeux environnementaux du projet de mise en comptabilité du PLU identifiés par la MRAe sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le respect des équilibres du PLU en matière de consommation d'espace</li> <li>• La maîtrise des nuisances et des risques sanitaires susceptibles d'affecter les futurs habitants</li> </ul>	<p>L'opération d'aménagement est envisagée dans un périmètre d'une surface d'environ 6 ha dont environ 5 ha en zone 1AU, soit un potentiel d'environ 120 à 150 logements, mixant les différents types d'habitat et respectant l'objectif assigné par le SCOT approuvé de 25 logements à l'hectare.</p>
<p>La collectivité aménage un parc d'activités économiques de l'autre côté de la voie et projette l'implantation de moyennes surfaces dans la continuité.</p>	<p>De l'autre côté de la voie départementale, la Communauté de communes ... projette l'aménagement de l'extension de la zone d'activités et l'implantation d'une zone commerciale</p>
<p><b>§2.</b> Le dossier permet d'appréhender globalement l'objet de cette mise en comptabilité et les principaux enjeux qui lui sont liés, <b>sans toutefois démontrer de façon probante l'adéquation de la procédure retenue avec les enjeux environnementaux et l'exemplarité revendiquée, du fait d'une modification assez significative de l'économie générale du PLU.</b></p>	
<p><b>§2.2 al1.</b> Cela implique de renseigner le lecteur sur la teneur, ainsi que sur les avantages et inconvénients des projets alternatifs finalement non retenus.</p>	
<p><b>§2.2 al2</b> La présentation des autres zones constructibles... ne démontre pas la nécessité d'ouvrir cette zone à</p>	

l'habitat au regard du potentiel et des autres outils réglementaires mobilisables.	
<p>§2.2 al3 La délibération du 5 novembre 2018...évoque une 5<sup>ème</sup> phase, sans préciser ni sa localisation, ni les procédures applicables au projet dans son ensemble, au stade opérationnel. Même si cette 5<sup>ème</sup> phase, déjà zonée UBa ... ne requiert pas en elle-même de mise en comptabilité du PLU, elle constitue une composante du projet. Le dossier devrait donc être renseigné sur la nécessité d'une étude d'impact.</p>	<p>La 5<sup>ème</sup> phase est en zone UBa, et donc pas concernée par la présente mise en comptabilité. 25 logements intermédiaires en R+2 y étaient envisagées. Proposition de logement intermédiaires fortement rejetée par les riverains lors des phases de concertation. Devra faire l'objet d'une étude ultérieure approfondie.</p>
<p>La MRAe recommande de réexaminer la procédure envisagée et d'envisager de recourir à une procédure de révision du PLU, plus à même d'inscrire les projets de développement dans un cadre cohérent et maîtrisé.</p>	<p>Disposer d'une procédure plus rapide que la révision générale du PLU, pour adapter le PLU, document évolutif, quand ce document n'a pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération. La commune privilégie un projet urbain de développement du quartier.</p>
<p>§2.3 La MRAe recommande de clarifier la cohérence du PLU avec le SCOT du Sud-Ouest vendéen en fonction de l'état d'avancement de ce dernier.</p>	<p>Compatible avec SCOT, approuvé le 7 février 2019</p>
<p>§2.5 La MRAe recommande de mettre en adéquation les indicateurs et modalités de suivi avec les enjeux détectés à l'échelle de tout le territoire communal.</p>	<p>Reprise des indicateurs identifiés dans l'évaluation environnementale du PLU</p>
<p>§3.1 La MRAe recommande de réexaminer le potentiel d'urbanisation disponible au sein de l'enveloppe urbaine et des zones 1Auba et 1AUbb existantes et de conserver la réserve foncière formée par la zone 1AUI pour les besoins à plus long terme...26 hec de zones à urbanisées sont encore disponibles.</p>	<p>Etude ultérieure dans cadre révision ou élaboration PLUI les possibilités de fermer des zones à urbaniser.  Le Court Manteau s'inscrit dans une logique de remplissage et de densification à l'échelle du territoire.</p>
<p>§3.3 al2 La MRAe recommande de compléter le dossier en ce qui concerne les enjeux liés au radon et à la proximité d'une route départementale en matière de nuisances et de risques sanitaires.</p>	<p>Rejet par les riverains des R+2 Compléments sur l'enjeu sanitaire seront apportés dans le rapport de présentation.  Etude acoustique ne remet pas en cause la programmation immobilière.  L'opération d'aménagement sera</p>

	probablement soumise a minima à un examen au cas par cas préalable à étude d'impact.
<p>§3.5 La MRAe recommande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'analyser dans quelle mesure le projet favorise l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle,</li> <li>• D'améliorer le niveau d'ambition du règlement et de l'OAP en matière de performance énergétique et de production locale d'énergies renouvelables.</li> </ul>	<p>Caractère d'intérêt général :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opération d'aménagement à vocation d'habitat. Accueillir jeunes ménages</li> <li>- Créer cadre de vie de qualité</li> </ul> <p>Transition entre l'espace résidentiel l'espace rural et l'espace commercial</p>
<p>Conclusion</p> <p>Compte tenu des impacts environnementaux potentiels liés à l'affectation, à terme, du site concerné par la mise en compatibilité du PLU à un secteur d'habitat mixte, des précisions sont attendues en matière de contours du projet, de potentiel urbanisable, de nuisances, de risques sanitaires et de circulations.</p> <p>En outre, l'ouverture à l'urbanisation du site, immédiate et sans contrepartie, est de nature à affecter les grands équilibres en matière d'habitat et de consommation d'espace du PLU en vigueur, ce qui nécessite de réinterroger le projet de territoire dans son ensemble et conduit la MRAe à recommander de réexaminer la procédure envisagée et d'envisager de recourir à une procédure de révision du PLU.</p> <p>De plus, la teneur du règlement écrit et de l'OAP mériteraient d'être renforcés de façon à mieux concrétiser, notamment sur le plan énergétique, le côté "exemplaire" que la commune entend donner à l'opération projetée sur ce secteur.</p>	

Dans son mémoire de réponse, la commune écarte la procédure de révision du PLU, reprend ses arguments et indique faire modifier certains éléments techniques.

La notice de présentation CITADIA datée d'avril 2019 intègre des modifications consécutives aux remarques formulées par la MRAe, sans qu'il soit possible de les identifier.

## 182. Compte rendu de la réunion avec les PPA :

L'Etat est représenté par la DDTM. Participent également à cette réunion organisée par la commune la chambre d'agriculture et le SCOT

Le représentant de l'administration va présenter les éléments suivants :

- Le projet remet en cause les grands équilibres de développement de la commune et permet une nouvelle consommation foncière à destination de l'habitat ;
- Le lien entre le projet et la modification simplifiée ayant pour objet la suppression de l'emplacement réservé numéro 20 (voir §161.1) ;
- Le devenir des parcelles situées en zone UBd au Nord du Court Manteau (*voir §161.2 du présent dossier*) ;
- Le dossier ne mentionne pas les actions de concertation ;
- L'intérêt pour la commune à analyser les capacités de mutation et de densification à l'intérieur du tissu urbain.

La représentante de la chambre d'agriculture demande sous quelle forme l'engagement rappelé par M. le Maire de ne pas ouvrir de surfaces supplémentaires par rapport aux capacités actuelles du PLU peut se traduire dans le dossier. A minima, et avant l'engagement des travaux dans le cadre d'un éventuel PLUi, le dossier mériterait de renforcer son argumentaire sur ce point. Sur ce sujet, M. le Maire indique que la commune a étudié la faisabilité de fermer des zones à l'urbanisation, certains secteurs ne présentant pas aujourd'hui d'intérêt stratégique pour la commune. Ces éléments pourront utilement être rappelés au dossier.

Mme Janneau indique aussi que la commune doit insister sur le fait que le projet objet de la déclaration de projet\* doit permettre de tendre vers l'atteinte des objectifs inscrits au PADD du PLU et de ceux du SCOT.

## 19 – Commentaires du CE

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Il me semble que l'intérêt général réside dans le développement d'une offre immobilière diversifiée répondant aux besoins de la population et au lancement d'un projet ambitieux et de qualité (critère 1).

Mais il réside également dans le respect du cadre de vie et de l'environnement, en cherchant en particulier à minimiser l'extension des zones urbanisées (critère 2).

Il réside enfin dans l'aménagement d'espaces collectifs dédiés aux activités sportives et de loisirs, et à la création de lien social (critère 3).

Il est manifeste que la référence à un volume de « 120 à 150 » logements qui dépasse significativement le nombre de 120 (25 logements par hectare *de densité bâtie moyenne* sur une surface de 4.8 hectares disponibles) traduit une volonté claire de tirer le parti maximum de la surface concernée, et conduit à construire des R+2 et à sacrifier les espaces collectifs.

Les effets cumulés des déclarations de projets 1 et 2 conduisent à l'augmentation **sans compensation** des zones urbanisées. Le solde des deux opérations Ribandeaux et Court Manteau conduit à la suppression de 2 hectares de terres agricoles et à 3.6 hectares de zone dédiée aux loisirs collectifs.

La présentation du projet s'inscrit dans une perspective dynamique et volontariste de développement.

En demandant que le projet soit conduit selon les règles de la révision du PLU, la MRAe confirme sa position exprimée dans le projet Ribandeaux, de recherche d'un développement urbain maîtrisé. L'importance du projet l'appelait en toute logique.

Dans le présent dossier, l'intérêt général du projet au sens du critère 1 ci-dessus semble clair, même si le nombre réduit de constructions sur la commune depuis 2013 et l'augmentation de la population recensée (+2.8%) relativisent l'urgence d'un nouveau quartier d'habitation.

## **2 – Organisation et déroulement de l'enquête**

### **21. Désignation du tribunal administratif de Nantes**

Par la décision E19000101/44 du 16 mai 2019, le président du tribunal administratif de Nantes, désigne monsieur Pierre RENAULT, demeurant 19 allée de Brem, Les Sables d'Olonne (Vendée), en qualité de commissaire enquêteur.

### **22. Arrêt municipal d'ouverture d'une enquête publique**

Par arrêté municipal numéro SU 01/2019, daté du 20 juin 2019, monsieur le maire de Talmont-Saint-Hilaire prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau et sur la mise en comptabilité du plan local d'urbanisme par déclaration de projet numéro 2.

### **23. Composition du dossier d'enquête publique**

**231.** Le dossier remis avant enquête comportait :

- Une note rappelant les principales mentions régissant l'enquête publique et un synoptique de ses différentes phases,
- Une notice de présentation du projet, élaborée par le cabinet CITADIA, version datée d'avril 2019, avec sur un document annexé le résumé non technique de l'évaluation environnementale,
- Un document portant sur les orientations d'aménagement et de programmation,
- Un document graphique extrait du PLU – centre 2000
- Un document graphique extrait du PLU – Sud 5000
- Le projet de règlement de la zone après modification suite à la déclaration de projet nmr 2,
- Trois comptes-rendus de délibérations du conseil municipal datées des 25 septembre 2017 (décision d'engager la procédure), 18 juin 2018 (fixation des modalités de la concertation du public), 5 novembre 2019 (présentation du bilan de la concertation du public),
- L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur le projet, daté du 28 février 2019,
- Le mémoire en réponse de la commune de Talmont-Saint-Hilaire à l'avis de la MRAe,
- Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du dossier avec les Personnes Publiques Associées (PPA), daté du 5 mars 2019.

**232.** Avant le début d'enquête, j'ai paraphé un registre d'enquête ainsi qu'un dossier complet en version papier.

**233.** En cours d'enquête, j'ai annexé à ce dossier les pièces suivantes :

- Une copie de l'arrêté municipal nmr SU 01/2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête

- La procuration donnée à monsieur Gwendal POUULLAOUEC pour prendre connaissance des courriers et mails adressés en mairie et d'en dresser un état, datée du 18 juillet 2019,
- Les copies des deux journaux ayant publié l'arrêté municipal.

### 234. Documents parvenus au cours de l'enquête et mis à la consultation du public:

#### 24. Réunions préparatoires

L'enquête a été précédée par deux rencontres avec monsieur POUULLAOUEC, chef du pôle Aménagement du territoire à la mairie :

- Le 18 juin 2019 à 9 heures : ont été abordés :
  - o Le dossier d'enquête et le projet immobilier projeté sur le terrain du Court Manteau,
  - o L'enquête précédente conduite en vue de l'implantation du collège aux Ribandeaux,
  - o Le contenu de l'arrêté municipal, le contenu et la forme des affiches,
  - o Les lieux d'affichage,
  - o Les dates de l'enquête publique,
  - o Les dates des permanences,
  - o Les différents moyens de recueil des observations du public,
  - o La parution des annonces légales,
- Le 4 juillet 2019 à 14 heures 30 : reconnaissance de la zone du Court Manteau, et contrôle de la pose des affiches, au format demandé, à la vue du public.

Madame Catherine Neault, adjointe à l'urbanisme, était présente le 18 juin 2019 matin, avant le début de réunion.

Madame Béatrice Mestre Lefort, première adjointe, est venu saluer le commissaire à la permanence le 20 août 2019 matin et le rencontrer le 3 septembre 2019.

#### 25. Information du public

##### 251. Parutions dans les journaux :

L'arrêté municipal avisant de l'ouverture d'une enquête publique a été publié :

- Dans le journal Ouest-France les 18 juillet et 8 août 2019,
- Dans le journal des Sables-Vendée Journal les 18 juillet et 8 août 2019.

Copies de ces articles sont annexés au dossier.

##### 252. Affichage

Les modalités d'affichage avaient été définies en conformité avec les dispositions en vigueur, notamment le format et la couleur de l'affiche.

Une affiche a été placée en évidence pendant toute la durée de l'enquête dans le tableau d'affichage installé dans une rue adjacente, derrière la mairie, au niveau de l'intersection avec la rue de l'hôtel de ville. Cet affichage était visible en dehors des heures d'ouverture au public de la mairie.

Deux affiches ont été apposées, le long de la rue du 8 mai 1945, au Nord à hauteur de la rue de la Liberté, et au Sud à hauteur de la rue des Lardries.

Un contrôle de ces affichages a été fait à chaque permanence.

### **253. Accès du dossier au dossier d'enquête**

Aucun registre informatisé n'a été ouvert.

Le dossier d'enquête publique a été consultable sur le site internet de la commune, à l'adresse [www.talmont-saint-hilaire.fr](http://www.talmont-saint-hilaire.fr). Un contrôle de cette consultation a été fait à plusieurs reprises sur internet : le dossier est accessible, mais la recherche n'est pas aisée et exige quelques instants.

Un poste avec écran informatique est à la disposition du public dans le hall de la mairie et permet d'accéder à son site. Le dossier d'enquête était accessible par ce moyen.

L'arrêté et l'avis au public sont consultables sur Internet.

La version papier du dossier d'enquête a été consultable lors des permanences. Dans les intervalles, il a été remis au responsable du service Urbanisme. Le public pouvait le consulter en le demandant à l'accueil.

### **26. Affichage et visites de la zone du Court manteau**

Le 4 juillet 2019, j'ai effectué une reconnaissance de la zone avec monsieur Gwenaël POULLAOUEC. Les deux affiches étaient posées conformément aux directives arrêtées le 18 juin.

A chaque permanence, je suis revenu visiter cette zone, ses environs côté RD 949 et les lotissements adjacents.

Ainsi, j'ai pu appréhender la géographie exacte de la zone,

- constater sa proximité avec la RD 949, route à grande circulation, dont elle est séparée par un merlon :
- - o *photo 1 : la zone depuis le rue du 8 mai 1945, avec le merlon au bout du champ*





o *photo 2 : le merlon vu depuis la RD 949*



- constater qu'en face, le long de la rue du 8 mai 1945, sont construits de multiples pavillons et quelques immeubles R+1.

*Photo 3 : Rue du 8 mai 1945, à hauteur de la rue de la Liberté*



*Photo 4 : milieu de la zone contiguë*



*Photo 5 : Rue du 8 mai 1945, à hauteur de la rue des Ladries*



### **Résultats des observations :**

J'ai observé la position de la zone, à l'écart par rapport au cœur de ville (environ 1 km à vol d'oiseau) en contre bas et donc invisible à hauteur d'homme.

### **Le merlon**

Début septembre 2019, en milieu de journée, avec une faible circulation, le bruit des véhicules circulant sur la RD 949 sont perceptibles depuis la rue du 8 mai 1945.

Le renforcement du merlon est indispensable pour faire écran aux bruits de la circulation. Il faudra y planter un écran végétal pour couper encore plus les bruits.

Pour des raisons de sécurité évidente, son accès devra être strictement interdit depuis le cheminement piéton/vélo qui sera aménagé à son pied, et du côté des bassins de rétention des eaux.

### **La rue du 8 mai 1945**

La rue du 8 mai devant être réaménagée, les sorties du quartier du Court Manteau seront prévues pour prendre en compte l'importance en particulier des mouvements

pendulaires de véhicules aux heures de pointes. Il en va de même pour l'accès à la route de Luçon au Nord et à la rue de l'Océan au Sud.

La circulation devra être ralentie par des dispositifs au sol (giratoires, dos d'âne ...).

Le terrain offre la possibilité de créer des pistes cyclables en site propre. Ces pistes rejoindraient celles qui permettraient de rejoindre le centre-ville.

### **Espace de jeux pour les enfants**

Il n'est pas prévu d'espace de jeux pour les enfants dans le projet.

Par contre, un espace actuellement non grillagé existe donnant directement sur la rue du 8 mai, dans le lotissement de la Liberté à proximité d'un transformateur (*voir photo 4*). Son aménagement, ses accès et la traversée de la rue sont à étudier dès maintenant pour des raisons de sécurité.

### **Les bâtiments à étages**

L'étude acoustique préconise à juste raison de ne pas construire de bâtiment à étage derrière le merlon.

La protection de la vie privée conduit à ne pas construire de bâtiment à étage au Nord de la zone avec en vis-à-vis les habitations individuelles, et à déplacer le bâtiment prévu sur les croquis en face de la rue de la Liberté pour l'installer face à l'aire de jeux.

La qualité du cadre de vie dans une zone urbaine excentrée conduit à écarter la construction de bâtiments R+2.

## **27. Observations formulées par la population**

Seules quatre interventions ont été formulées.

La non participation de la population peut être le résultat du faible intérêt porté au projet, qui géographiquement ne voisine qu'avec une trentaine de maisons, et dont la localisation est très excentrée par rapport au centre bourg.

L'objet du projet lui-même ne porte pas sur un équipement public et de loisirs, pas plus que sur une installation technique, bruyante ou peu ragoutante. Il répond à un besoin de logement qui ne concerne pas toute la population, actuel ou futur.

**271. le 5 août 2019, madame Virginie MARTEAU, demeurant 71 rue du 8 mai 1945 à Talmont-saint-Hilaire s'est présentée à la permanence.**

Mention portée sur le registre d'enquête publique :

*« Après consultation en mairie du dossier du Court Manteau dans le cadre de l'enquête publique, j'ai pu constater :*

- que le dossier est toujours à l'identique,*
- que la densité présentée est toujours la même,*
- que la présence des collectifs près des habitations n'a pas été modifiée.*

*De plus, je tenais à préciser que j'ai été reçue deux fois en mairie, afin d'avoir plus d'informations et des réponses à mes questions. Ce qui en est ressorti est que les réponses ne sont pas et ne seront pas plus explicites que ce qui a déjà été fourni dans le dossier. »*

#### **Analyse :**

Madame MARTEAU habite dans le petit groupe de maisons coincées entre la route de Luçon (au Nord), la rue du 8 mai 1945 (à l'Ouest), la zone Court Manteau (au Sud) et la zone classée UB en entrée de ville.

Elle est intervenue pendant la phase de concertation, avec les mêmes arguments, et a été mentionnée dans le compte rendu de délibérations municipales de novembre 2018.

Dans les lettres 1 et 2 d'information sur le projet Court Manteau diffusées par la mairie, on peut observer sur la parcelle UB des bâtiments à étages. Dans la mesure où les accès directs à la route de Luçon seraient dangereux, il est vraisemblable qu'une rue sera aménagée qui traversera ce pâté de maisons, avec des mouvements de voitures importants.

La parcelle est à l'extérieure de la zone du Court Manteau, et limitrophe. La préoccupation exprimée par cette dame rejoint mes propres observations détaillées au paragraphe 26 ci-dessus.

#### **272. Monsieur THEL et madame BOURGEOIS ont adressé un courriel le 16 août 2019 à l'adresse mail mise à la disposition du public.**

Texte du courriel :

*« Nous sommes Monsieur THEL et madame BOURGEOIS propriétaire au 25 rue de la Liberté (première maison du lotissement).*

*Nous souhaitons exprimer notre avis défavorable à l'actuel projet d'aménagement du lieu-dit « le court manteau ». Ne pouvant être présent lors des permanences du commissaire enquêteur, nous vous faisons parvenir notre opinion par mail.*

*En effet, en étudiant le plan actuel du projet, nous constatons qu'un bâtiment R+2 va être construit face à notre jardin en limite de la rue du 8 mai 1945.*

*Nous trouvons dommage que le bâtiment soit implanté de cette façon alors qu'une implantation côté contournement éviterait les vis-à-vis avec les propriétés actuelles.*

*L'entrée principale du quartier est située face à l'entrée actuelle du lotissement, il serait préférable selon nous de l'implanter en face de l'espace vert du lotissement.*

*Pour limiter les nuisances. »*

Analyse :

L'habitation de ce couple est effectivement située sur les planches graphiques du dossier face à un bâtiment R+2 et d'une des deux entrées du quartier.

L'augmentation des flux de circulation sur la rue du 8 mai 1945 aura des conséquences négatives sur la qualité de vie de ces personnes, quand bien même leur maison est située à une dizaine de mètres de la rue (*voir photo 3*). Dans la mesure

où il faudra installer des dispositifs ralentisseurs sur la rue du 8 mai 1945, l'implantation d'un carrefour giratoire peut être une solution.

Leur remarque rejoint des préoccupations de sécurité.

Il propose d'implanter les bâtiments à étage du côté du merlon mais les études acoustiques concluent à l'impossibilité de le faire.

Leur remarque ne peut être retenue. Mais elle rejoint dans son esprit celle que j'ai formulée au paragraphe 26.

**273. Monsieur et madame Geoffrey GUILBAUD, demeurant 27 rue de la Liberté à Talmont-Saint-Hilaire se présentent à la permanence le 3 août 2019.**

Mention portée sur le registre d'enquête publique :

*« Après l'explication suite à l'entretien auprès de la permanence nous constatons quelques idées pourraient être amener.*

- *Le R2 du côté de la rocade pour pouvoir garder notre intimité.*
- *La sécurité de la rue du 8 mai ex (rond-point, ralentisseurs etc)*
- *L'aménagement de l'espace vert du quartier de la liberté en mise en sécurité pour les enfants dû à l'accroissement futur de la circulation.*
- *Aménagement de voies piétonnières ou cyclistes ».*

Analyse :

Le couple Guilbaud est voisin de monsieur THEL et madame Bourgeois, et leurs préoccupations se rejoignent en partie.

Monsieur et madame Guilbaud sont plus sensibles aux questions de sécurité des enfants étant parents de jeunes enfants et madame exerçant la profession d'assistante maternelle. L'espace vert est également mentionné au paragraphe 26.

L'aménagement de la rue du 8 mai 1945 devra prendre en compte les questions de sécurité, de circulation routière, de cohabitation de différents modes de déplacement.

**274. Cas particulier : monsieur Pierre-Olivier PENAFIEL et madame Estelle GUILBERT demeurant dans le quartier de la Liberté à Talmont-Saint-Hilaire font parvenir le 3 septembre 2019 à 22 heures 56 sur la messagerie dédiée à l'enquête publique. Ce courriel arrivé après la clôture de l'enquête public est néanmoins mentionné, à titre d'information, dans les avis formulés par le public.**

Texte du courriel :

*« Talmont Saint Hilaire, le 3 septembre 2019*

*Objet : Aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau*

*Madame, Monsieur,*

*Nous avons fait construire et habitons désormais dans le quartier de la Liberté, situé en face de la zone d'aménagement. Un quartier calme, peu passant, tout comme la rue du 8 mai 1945. Lors de l'achat du terrain, nous avons été informés à plusieurs reprises, que le secteur ne serait constitué que de maison individuelle.*

*Quelle n'a pas été notre surprise lorsque nous avons appris que la commune de Talmont Saint Hilaire souhaitait aménager le Court Manteau d'une autre façon.*

*Notre avis sur le projet tel qu'il est présenté aujourd'hui est défavorable. Comment accepter les R+2 alors que nous avons déjà vu sur quelques R+1 de chez nous. Pour ceux-là, nous n'avons plus le choix. Nous pouvons accepter les lots isolés et quelques maisons en bande car les quartiers aux alentours sont faits de maison individuelle. Construire pour créer de l'accès au logement est une bonne chose mais là nous parlons de 126 logements. C'est pratiquement huit fois la taille de notre lotissement. Cela représente entre 300 et 600 habitants. A ce stade, nous sommes loin du quartier paisible dans lequel nous avons achetés et pensions rester.*

*Nous comprenons votre projet mais selon nous une zone pavillonnaire serait plus appropriée au vu des quartiers déjà existant ».*

## Analyse

Ce couple met en avant la transformation d'un coin de campagne en zone d'habitat avec certains bâtiments à étages, R+2, qui ne correspond pas à leur projet de vie initial. Il souhaite donc que le projet soit modifié pour réduire l'apport de population, dans le cadre d'une zone pavillonnaire.

Il remet en cause la taille du projet et non l'intérêt à construire de l'habitat.

Il met en avant l'importance du cadre de vie.

### **Conclusions des avis du public :**

La quasi absence de participation du public sur le projet de construction d'un quartier d'habitations de taille significative à l'échelle de la commune traduit soit sa confiance dans ses élus, soit le peu d'intérêt qu'elle lui porte.

Les quatre contributions ont été apportées par des riverains, dont trois couples habitant dans le même lotissement de la Liberté, inquiets de la présence de bâtiments R+2, et de l'implantation d'un quartier de dimension significative.

L'aménagement de la rue du 8 mai 1945 qui va connaître un accroissement sensible des flux de circulation est également une préoccupation.

La dernière permanence a été clôturée à 17 heures 30 le mardi 3 septembre 2019. Le registre a été récupéré et le dossier récupéré.

Le commissaire enquêteur  
Pierre RENAULT

**Enquête publique**  
**relative à l'intérêt général de l'opération d'aménagement**  
**d'un quartier d'habitat au Court Manteau**  
**et à la mise en comptabilité du PLU de la commune de**  
**Talmont St Hilaire par déclaration de projet numéro 2**

**Conclusions et Avis**  
**du Commissaire Enquêteur**



Enquête : du lundi 5 août 2019 à 9 heures au mardi 3 septembre 2019 à 17 heures 30

Commissaire désigné : M. Pierre RENAULT

**Références :**

Code de l'environnement – article R.123-18

Arrêté municipal numéro SU 01/2019 du 20 juin 2019

**Destinataires :**

Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes (Loire-Atlantique)

Monsieur le Maire de la commune de Talmont Saint Hilaire (Vendée)

Par délibération du 25 septembre 2017 le conseil municipal de Talmont-Saint-Hilaire (TSH) a décidé d'engager la procédure de mise en comptabilité du plan local d'urbanisme par déclaration de projet numéro 2 d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau.

L'enquête publique relative à l'intérêt général de l'opération d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court manteau et à la mise en comptabilité du PLU de la commune de TSH a été conduite du lundi 5 août au mardi 3 septembre 2019 inclus

La mise en comptabilité du PLU a pour conséquences les modifications suivantes :

- Le zonage de 1 AUI en 1AUcm pour « Court Manteau » ;
- La carte du PADD pour tenir compte de ce projet ;
- Le règlement du PLU, avec une nouvelle catégorie de zone urbaine AUcm ;
- Une fiche sur le Court Manteau est ajoutée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## **1. Organisation de l'enquête publique**

### **11. Cadre juridique**

Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-54 et suivants,

Code de l'environnement et notamment les articles L123-3 et suivants, R123-5 et suivants,

Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

Délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2012 approuvant le plan local d'urbanisme,

Délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2017 ayant engagé la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour l'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau,

Délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2018 ayant arrêté le bilan de la concertation,

Décision en date du 16 mai 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Pierre RENAULT, Officier général de la gendarmerie nationale en retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

La commune de TSH dispose d'un PLU approuvé en décembre 2012. Le SCOT Sud-Ouest Vendéen a été validé en 2019.

Au PLU, la commune dispose d'une réserve de 26 hectares de surfaces à urbaniser. Avec l'opération au Court manteau, la commune reclasse 5.3 hectares initialement prévus à usage sportif, culturel et de loisirs, partiellement compensés par 2 hectares



classés UL pour le collège des Ribandeaux. Conscient de cette situation, le maire renvoie à une révision du PLU pour remettre en perspective l'ensemble de son PLU, et insiste sur le point que le projet ne transforme pas des zones agricoles A ou naturelles N.

**Mon appréciation :**

**La commune est dans son droit en utilisant la procédure de la déclaration de projet, prévue par le code de l'urbanisme, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.**

**Elle a utilisé la même procédure pour l'aménagement d'un collège aux Ribandeaux.**

**L'ampleur du projet, qui s'inscrit dans une série d'opérations visant à urbaniser cette zone au Sud Est de la commune, pouvait justifier de recourir à une révision du PLU, procédure certes plus longue et contraignante, mais plus claire en termes de conduite d'une politique locale d'urbanisation équilibrée.**

## **12. Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 5 août 2019 à 9 heures au mardi 3 septembre 2019 à 17 heures 30. Le dossier est conforme aux exigences réglementaires. Il comportait les pièces strictement nécessaires.

Le public a pu prendre connaissance du dossier en le consultant selon les différents dispositifs et lors des quatre permanences, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté municipal. Aucun registre informatique n'a été ouvert.

Les premier et second avis d'enquête ont été publiés dans la presse locale, dans deux journaux et à deux dates différentes. Deux affiches ont été apposées en évidence le long de la rue du 8 mai 1945. Un avis a été fixé dans le tableau municipal d'affichage à proximité de l'hôtel de ville. J'ai systématiquement contrôlé les affichages.

J'ai clos le 3 septembre à 17h30 le registre papier déposé en mairie, et il avait été convenu que l'adresse courriel serait rendue inaccessible le 3 septembre à minuit.

J'ai remis une synthèse de mes observations à monsieur le maire le 11 septembre 2019 à 9h45. J'ai reçu son mémoire de réponse par courriel et par courrier recommandé avec accusé de réception le 23 septembre 2019. Mes conclusions sont présentées le 1 octobre 2019.

Certaines pièces graphiques de l'étude CITADIA pouvaient prêter à confusion dans la mesure où elles présentaient un aménagement urbain sur une parcelle jouxtant au Nord la zone du projet au Court Manteau. Cette zone classée UBa sera de toute évidence aménagée mais ne relève pas du sujet de la présente enquête publique. Elle n'apparaissait pas dans le dossier de la phase de concertation conduite début 2019.

**Mon appréciation :**

**Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarque significative particulière.**

**2. Description sommaire du projet**

**22.1** La zone du Court Manteau était initialement prévue pour accueillir un collège. Elle couvre une superficie de 5.3 hectares, dont 4.8 sont aménageables. Elle est classée 1AUL (zone UL réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage sportif, associatif et de loisirs). Elle serait classée 1AUcm, parmi les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation Un secteur spécial « 1AUcm » sera identifié au Court Manteau.

Elle est située à environ 1 km à l'Est-Sud-Est du centre-ville ; elle est bordée à l'Est et à l'Ouest par 2 axes de circulation (RD 949 et rue du 8 mai 1945) ; au Nord par des habitations individuelles et une parcelle classée en zone UBa ; au Sud par une zone boisée de 1.5 hectare qui est indispensable au projet Court manteau car qu'elle couvre une partie du merlon longeant la RD 949. Cette zone, qui appartient au Conseil Départemental qui n'en a plus l'utilité, fait l'objet d'une déclaration de projet numéro 3.

Pour répondre à ses projets de développement démographique et économique, la ville projette d'y créer un quartier d'habitat, en diversifiant l'offre de logements. Le quartier serait construit en 4 phases successives d'ici 2026. L'OAP mentionne 122 logements pour 4.88 hectares, avec une densité moyenne bâtie de 25 logements /hectare. L'étude CITADIA indique la programmation d'environ 50 maisons individuelles, 30 maisons en bande, et 30 logements en immeubles collectifs (R+2). Le projet programme 30% de logements sociaux (locatif social et accession sociale) soit 36 logements.

**Mon appréciation :**

**La commune n'a jamais engagé de projet d'habitat d'une telle dimension. Elle cherche à tirer le meilleur avantage du déplacement du collège.**

**Le projet s'inscrit dans la perspective des opérations d'habitat et d'aménagement engagées ou envisagées dans cette zone Sud-Est le long de la RD 949 et de la RD 21, non prévues au PLU de 2012. Les objectifs d'urbanisation assignés à cette zone sont évidents et ambitieux.**

**Le SCOT de 2019 prévoit une densité de référence de 17 logements/hectare mais de 25 à Talmont Saint Hilaire. Le projet au Court Manteau vise donc à construire le maximum possible de logements et de logements sociaux.**

**22.2** La mairie possède déjà 4 hectares de terrain sur les 5,3. L'ensemble des réseaux pour la desserte du secteur existe. La zone est concernée par une

servitude liée à une liaison radio téléphonique (faisceau hertzien Ste Foy / Le Chaigneau La Tranche).

Le projet de mise en compatibilité du PLU est compatible avec le SCOT. Il est hors zone spécifiée par le SRCE comme faisant partie de la Trame Vert et Bleue à l'échelle régionale. Il est compatible avec les orientations du SDAGE. Le site se situe en dehors des Espaces Remarquables et n'est donc pas concerné par l'application de la Loi Littoral. Le projet d'aménagement préserve les zones humides, réceptacles d'une importante biodiversité, conformément aux orientations prises dans le PADD.

Il n'y a pas d'enjeux sur les parcelles agricoles.

Le secteur ne présente aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, ou de sensibilité archéologique.

Le site est en dehors de tout espace de biodiversité (site Natura 2000 ou ZNIEFF). Sur la parcelle on ne retrouve que très peu d'éléments vecteurs de biodiversité. Aucun cours d'eau ne traverse la zone. Aucune zone humide n'y est identifiée.

Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte.

La construction d'un quartier d'habitation nouveau dédié à la mixité sociale aura des conséquences sur le volume de déplacements en voiture dégradant la qualité de l'air mais aussi augmentant les émissions de gaz à effet de serre. L'intégration paysagère des nouvelles constructions est prévue, par rapport à leur environnement immédiat, les maisons existantes et la rue du 8 mai 1945.

La RD 949 et la rue du 8 mai 1945 sont empruntées par des transports de matières dangereuses. La rue du 8 mai 1945 devra faire l'objet d'un réaménagement lourd.

Les nuisances sonores provoquées par la circulation sur la RD 949 ont fait l'objet d'études techniques en 2016 et 2017. La RD 949 est un axe à grande circulation, qui connaît un accroissement sensible en été. La question des nuisances sonores est un élément de première importance dans la conception du quartier.

Dans son mémoire de réponse, monsieur le maire rappelle que la présence de bâtiments R+1 et R+2 isolés peut permettre de créer des barrières acoustiques. En phase opérationnelle, la commune étudiera avec le département de la Vendée les possibilités techniques de planter et clôturer le merlon.

**Mon appréciation :**

**Aucune des contraintes habituelles ne complique la conduite du projet.**  
**Les nuisances sonores venant de la RD 949 conditionnent l'aménagement du quartier et les choix en matière de répartition de l'habitat.**  
**Le merlon séparant la zone et la RD949 doit être rendu infranchissable.**

**22.3** La démographie communale présente deux caractéristiques, une évolution positive mais inférieure à d'autres communes périphériques, et son vieillissement.

Dans ce contexte, la construction d'un collège aux Ribandeaux est un facteur d'attractivité certain. Il en sera de même avec la construction d'un nouveau quartier d'habitation de 122 logements dont 36 logements sociaux.

Le maire met en avant la volonté de casser le modèle de la maison individuelle isolée pour d'une part préserver des ressources naturelles et d'autre part favoriser la mixité sociale et générationnelle, tout en reconnaissant que l'habitat collectif est vécu souvent comme une contrainte dictée par la pénurie de terrains et le prix du foncier. Une alternative existerait dans la réalisation de logements intermédiaires dotés chacun d'un espace privatif extérieur.

**Mon appréciation :**

**Au plan sociologique et démographique, la commune se donne les moyens d'accroître son attractivité, quand bien même les objectifs fixés au PLU 2012 en matière de constructions n'ont pas été atteints.**

**Les études de maîtrise d'ouvrage à venir devront trouver le point d'équilibre entre densification et espaces privatifs.**

#### 22.4 Cadre de vie

Le projet s'efforce de trouver un équilibre entre densité de logements et qualité du cadre de vie. Il est prévu que

- Une diversité des formes urbaines sera recherchée, avec différentes formes d'habitat, individuel dense, intermédiaire, collectif.
- Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobiliers urbains, plantations);
- Une liaison douce accompagnera l'espace naturel en pied de talus à l'Est de l'opération ;
- L'ambiance générale et la qualité de la vie dépendront notamment de la présence de la végétation, y compris sur l'espace privatif ;
- 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) ;
- Un « espace collectif naturel » sera aménagé en lisière Est de l'opération, au pied du merlon. Il sera planté et atténuera la perception du talus ;
  - \* Les bassins de rétention assureront un rôle paysager en étant plantés en herbe et à pente douce.
  - \* Un cheminement piéton/vélo sécurisé sera aménagé en pied de talus, au sein de l'espace vert collectif.

**Mon appréciation :**

**Le projet prévoit de créer un quartier d'habitat de dimension significative pour une commune de 7 800 habitants. J'ai formulé des observations portant sur**

- **La saturation du terrain et la construction de bâtiments R+2 dans une zone périphérique en limite du rural me semble conduire à une logique de « quartier » qui ne s'impose pas au vu des réserves foncières**

**disponibles au PLU ;**

- **L'absence de lieux de rencontre vecteurs de lien social, les abords des bassins de récupération des eaux pluviales ne pouvant être baptisés « espace collectif naturel » ; l'accès à ces bassins constitue un risque ;**
- **Le danger permanent représenté par la proximité de la RD 949 qui impose de créer une séparation franche avec le merlon ;**
- **Les risques induits par la cohabitation de différents modes de circulation, et la circulation future de la rue du 8 mai 1945.**

**Dans son mémoire en réponse, le maire prend acte de ces réserves et affirme sa volonté d'améliorer le projet lors des études de maîtrise d'œuvre.**

### **3.Observations formulées par les personnes publiques associées (PPA)**

Dans son avis d'avril 2019, la MRAe met en avant les conclusions suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation du site, immédiate et sans contrepartie, est de nature à affecter les grands équilibres en matière d'habitat et de consommation d'espace du PLU en vigueur, ce qui nécessite de réinterroger le projet de territoire dans son ensemble. La MRAe recommande de réexaminer la procédure et d'envisager de recourir à une procédure de révision du PLU.
- Compte tenu des impacts environnementaux potentiels liés à l'affectation, à terme, du site concerné par la mise en compatibilité du PLU à un secteur d'habitat mixte, des précisions sont attendues en matière de contours du projet, de potentiel urbanisable, de nuisances, de risques sanitaires et de circulations ;
- La teneur du règlement écrit et de l'OAP mériteraient d'être renforcés de façon à mieux concrétiser, notamment sur le plan énergétique, le côté "exemplaire" que la commune entend donner à l'opération projetée sur ce secteur.

**Mon appréciation :**

**La commune a modifié certains points du dossier suite à ces observations, mais écarté l'idée de réviser son PLU à court terme.**

### **4. Observations formulées par la population**

L'absence globale de réactions indique que le projet est mal connu, ou qu'il fait l'objet d'un relatif consensus reposant sur le besoin local en logements, ou que sa position géographique excentrée gêne peu de monde.

Au cours des permanences se sont présentés une personne seule (le 5 août) et un couple (le 3 septembre). Deux couples se sont manifestés par des courriels.

Les trois couples résident dans la rue de la Liberté.

La dame réside dans le groupe de maisons situées au Nord de la zone du Court manteau, jouxtant une parcelle classée en zone UBa ( voir §22.1). Elle est déjà intervenue au cours de la phase de concertation et a été reçue en mairie sans effet particulier sur la conduite du projet. Sur des fiches mises en circulation par la mairie, des bâtiments R+2 apparaissent sur la zone UBa.

Leurs observations soulèvent les points suivants :

- Ce n'est pas tant le projet qui est mis en cause que le volume des constructions et les bâtiments à deux étages ;
- La construction de bâtiments R+2 à proximité de leurs habitations en face rue de la Liberté va porter atteinte à leur cadre de vie et leur intimité : deux couples demandent que le bâtiment R+2 prévu en face de la rue de la Liberté soit déplacé ;
- La dame critique certains aspects du projet et certaines remarques portent sur la zone jouxtant au Nord le Court Manteau qui apparaissait dans certaines notes d'information diffusées par la mairie ;
- L'implantation d'un quartier de dimensions significatives, en mesure d'accueillir 400 à 600 personnes, va modifier radicalement les conditions de circulation sur la rue du 8 mai 1945 ; des pistes cyclables doivent être aménagées.

**En réponse, le maire indique dans son mémoire que :**

- **La construction d'immeubles R+2 s'impose pour respecter l'objectif de 25 logements à l'hectare fixé dans le SCOT de 2019 ;**
- **La position des bâtiments R+2 pourra être réétudiée lors des études de maîtrise d'ouvrage.**
- **Des cheminements piétons et cyclables sont prévus et pourront être connectés aux pistes cyclables existant ;**
- **La voirie sera aménagée en diminuant la largeur de la rue du 8 mai 1945, en évitant la linéarité, en aménageant les intersections, en aménageant l'espace public et en séparant les différents usages ;**
- **L'aménagement de la zone UBa a été dissocié et n'est pas concerné par la présente enquête.**

## **5. AVIS du commissaire enquêteur**

Le cadre juridique fixé par la loi et les règlements ayant été respecté pour la préparation du dossier d'enquête publique et la conduite de celle-ci ; les formalités réglementaires ayant été accomplies en matière d'affichage et de publicité, d'accès au dossier par différents moyens, et de communication avec le commissaire enquêteur ;

La population locale, informée de l'ouverture de l'enquête, ne s'étant quasiment pas déplacée, preuve soit de son désintérêt, soit du besoin en logements qui sera compensé à court terme (environ une dizaine d'années) par le quartier du Court Manteau ; les observations formulées ayant été prises en considération ;

Le conseil municipal ayant approuvé le projet ;

Les réponses apportées suite au questionnaire figurant au procès-verbal de synthèse étant satisfaisantes ;

Des observations et commentaires ayant été formulées ci-dessus par moi sur les différents aspects du projet ;

### **Je donne un AVIS FAVORABLE**

**à l'intérêt général de l'opération d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau et à la mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Talmont-Saint-Hilaire, par déclaration de projet,**

**tout en formulant des observations sur l'aménagement futur du quartier, qui gagnera à aménager des espaces de vie sociale au prix peut-être d'une densité moindre de logements, et qui devra impérativement renforcer la sécurité de la zone et interdire le franchissement du merlon vers la RD 949.**

La mise en comptabilité du PLU a pour conséquences de modifier

- Le zonage de 1 AUI en 1AUcm pour « Court Manteau » ;
- La carte du PADD pour tenir compte de ce projet ;
- Le règlement du PLU, avec une nouvelle catégorie de zone urbaine AUcm ;

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), complétées par une fiche sur le Court Manteau.

Fait et clos aux Sables d'Olonne, le 30 septembre 2019



Pierre RENAULT  
Commissaire enquêteur