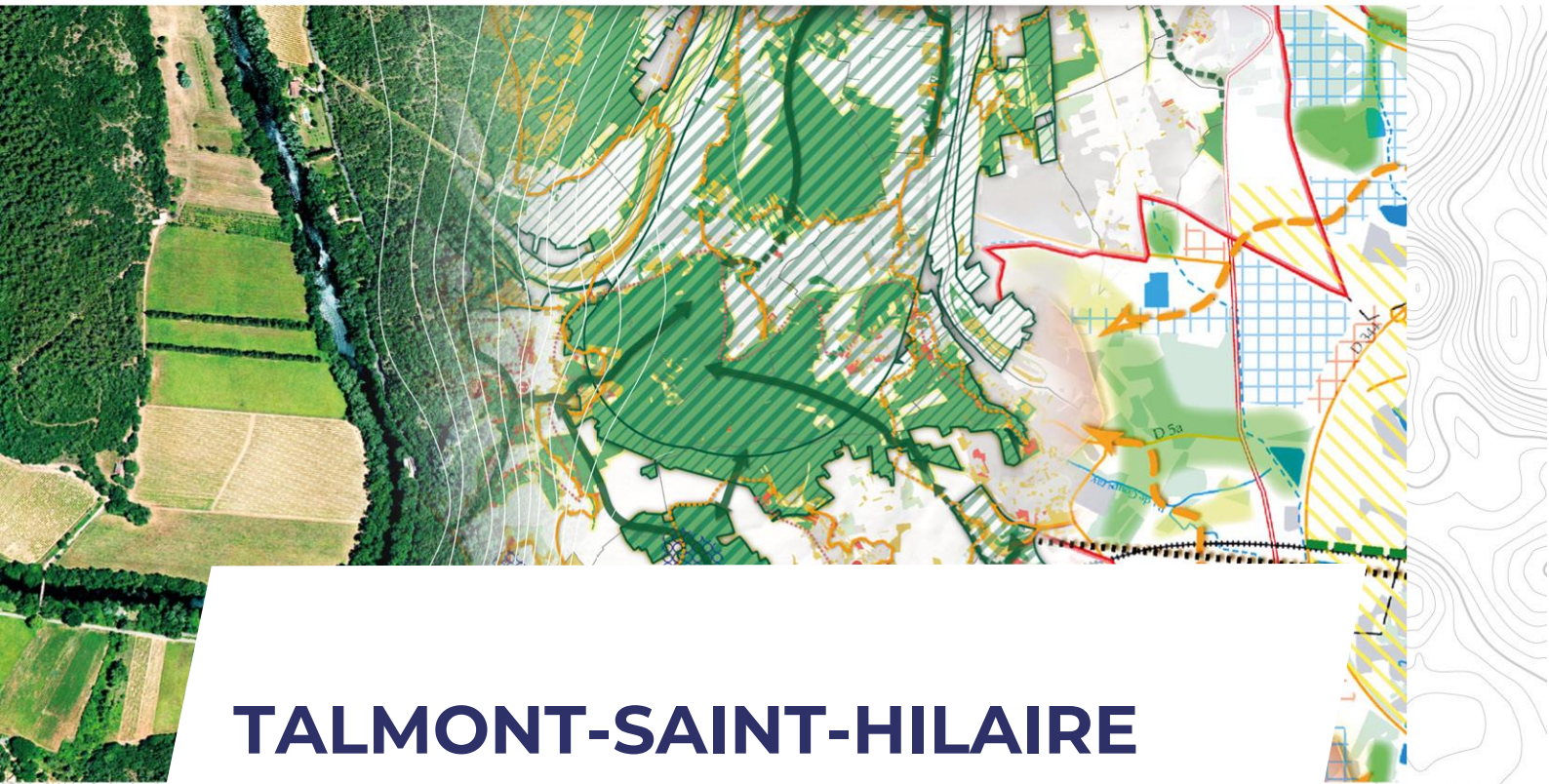




# CITADIA

une société  
du groupe 

- Notice de présentation



## **TALMONT-SAINT-HILAIRE** PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE

Avril 2023

GROUPEMENT **CITADIA** (MANDATAIRE) / **EVEN** (Cotraitant)

## SOMMAIRE

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
A. L'OBJET DE LA PROCEDURE .....	3
B. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE .....	3
C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC .....	4
PRESENTATION DES EVOLUTIONS.....	5
A. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE SUR LA COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE .....	5
B. LISTE DE EMPLACEMENTS RESERVES DE LA COMMUNE .....	8

# ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

## A. L'OBJET DE LA PROCEDURE

La commune de Talmont-Saint-Hilaire de l'actuelle communauté de communes de Vendée Grand Littoral dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13.12.2012. La communauté de communes de Vendée Grand Littoral a lancé en parallèle l'élaboration du PLUi, après avoir pris la compétence urbanisme le 18 mars 2021.

Les documents de planification sont des pièces réglementaires qui évoluent au fur et à mesure de la vie du document. Pour la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction, il est parfois nécessaire de mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec le projet.

C'est le sens de l'arrêté pris par le président communauté de communes Vendée Grand Littoral en date du 27/09/2022.

La modification simplifiée est la seule procédure exempte d'enquête publique. Ses objets potentiels sont définis de la manière suivante au code de l'urbanisme (L 153-45) :

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

Conformément à l'arrêté pris par le président de la communauté de communes, la présente procédure porte sur l'objet suivant :

- **Lever l'emplacement réservé numéro 17 sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire**

## B. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas 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

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire,
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le **champ d'application de la procédure de modification simplifiée**.

## C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 et L. 132.9 seront **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations**.

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

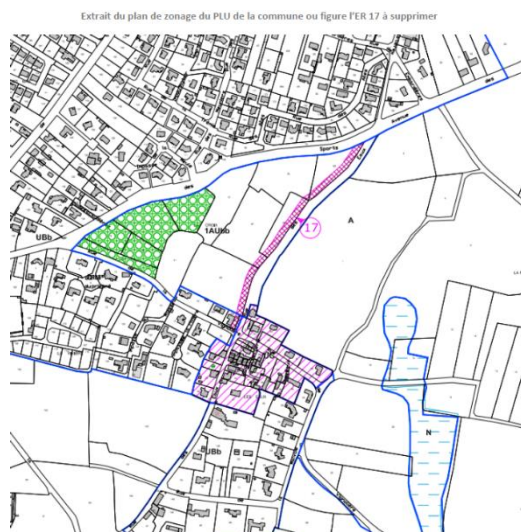
# PRESENTATION DES EVOLUTIONS

## A. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE SUR LA COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Talmont-Saint-Hilaire avait délimité un emplacement réservé numéro 17 d'une surface de 4 550 m<sup>2</sup> au Sud-ouest du bourg de la commune, au sein du lieu-dit « Les Eaux ».



Localisation du site de projet d'élargissement de la rue des Eaux



Localisation de l'emplacement réservé numéro 17 au plan de zonage

Depuis l'approbation du PLU, la mairie est le bénéficiaire de l'emplacement réservé numéro 17. Celui-ci permettait d'assurer la desserte prévue par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de La Croix.



Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP La Croix

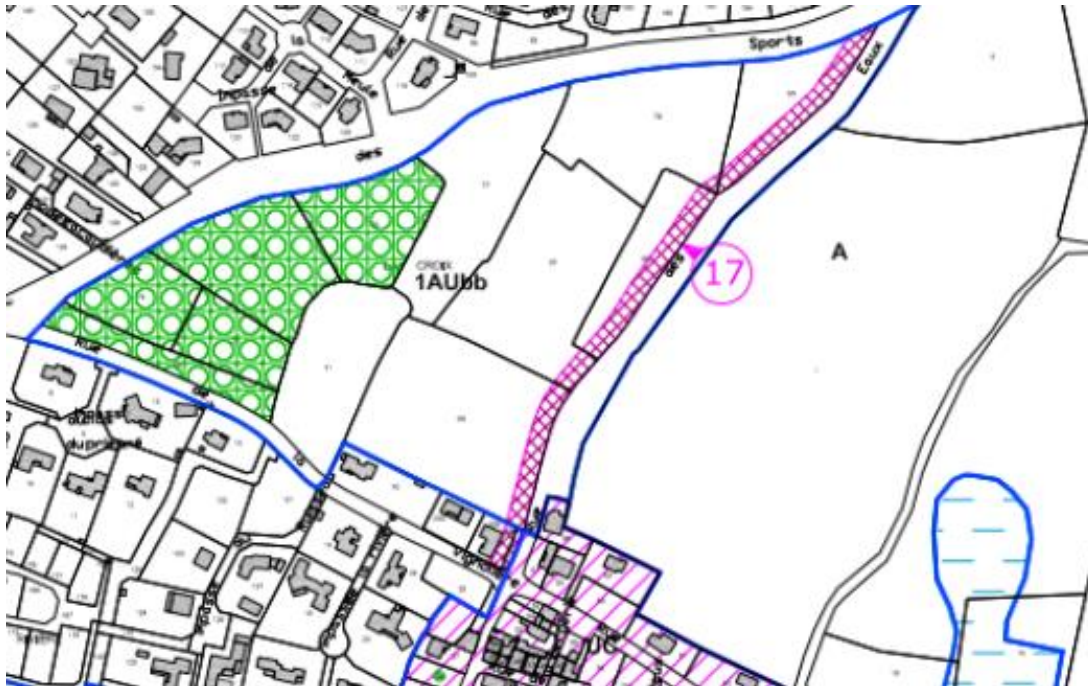
Le projet sur le site de La Croix ne nécessite plus l'aménagement initialement désigné par l'emplacement réservé qui permettait l'élargissement de la rue des eaux. Cet aménagement n'est plus d'actualité et nécessite ainsi la suppression de l'emplacement réservé. L'OAP de La Croix prévoyait l'élargissement de la voie si un projet venait à voir le jour sur ce secteur. La présente procédure de modification simplifiée ne prévoit pas de modification de la dite OAP, l'élargissement n'étant pas nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement sur ce secteur.

La suppression de cet emplacement réservé aura ainsi un effet bénéfique dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur 1Aubb en entraînant une moindre artificialisation des sols.

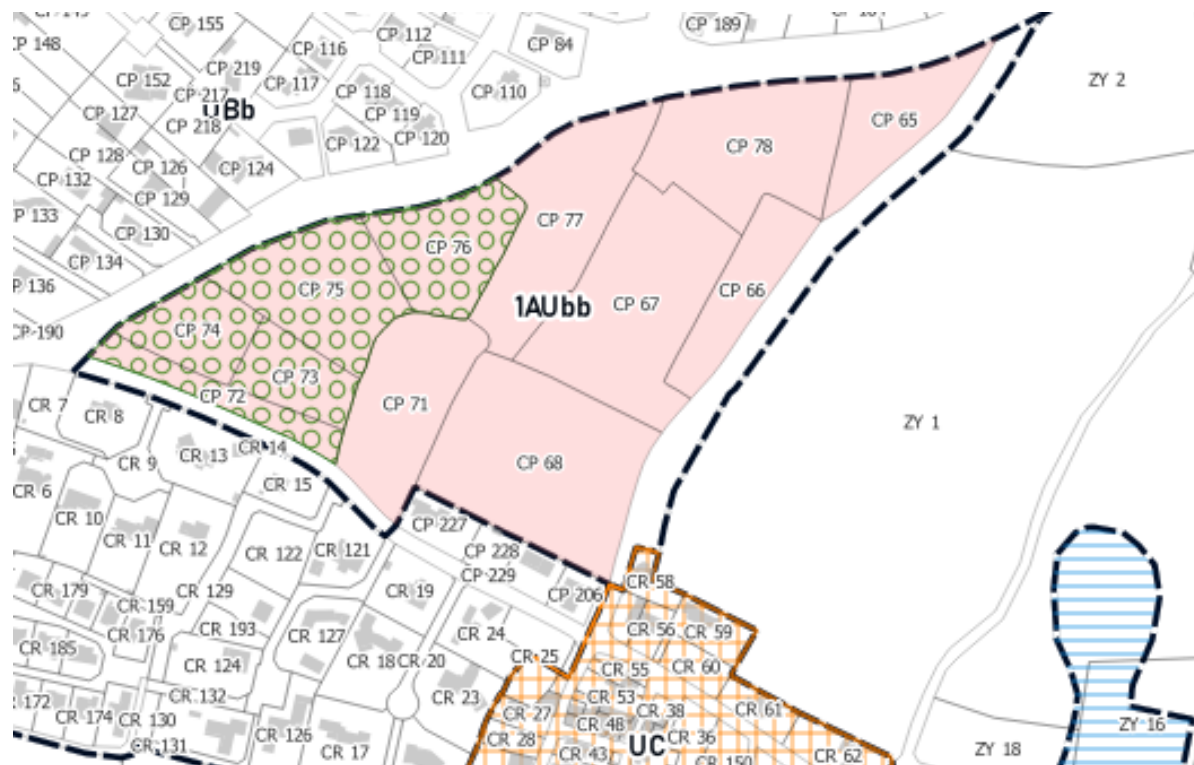
L'objet de cette modification entre bien dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, car on n'est pas dans les cas mentionnés à l'article L.153-41, et on ne majore pas les droits à construire prévus à l'article L.151-28.

La modification consiste en **la suppression de l'emplacement réservé numéro 17.**

Extrait zonage avant modification :



Extrait zonage après modification (en aplat de couleur rose le secteur concerné par l'OAP la Croix) :



## B. LISTE DE EMPLACEMENTS RESERVES DE LA COMMUNE

Liste des Emplacements Réservés avant modification :

N°	Désignation de l'emplacement réservé	Superficie (en m <sup>2</sup> )	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



## Liste des Emplacements Réservés après modification :

N°	Désignation de l'emplacement réservé	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
1	Création de la déviation de la RD 949	463 330	Département
2	Élargissement de la RD 21	63 420	Département
3	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
4	Création d'un sentier piéton le long du Payré	275	Commune
5	Espaces verts et équipements publics (aménagement des abords du nouvel hôtel de ville)	4 620	Commune
6	Création d'une voie piétonne de 4m de largeur au lieu dit « Les Prises Nouvelles »	2 400	Commune
7	Création d'une voie piétonne de 4m de largeur au « Grand Quézeau »	6 470	Commune
8	Élargissement à 10m de la VC n°8 de l'Ilaude à la Vinière	14 000	Commune
9	Aménagement du carrefour de St Hubert	1 620	Commune
10	Élargissement à 10m de la VC n°16 entre la RD 108 et le CD 949	1 400	Commune
11	Élargissement à 15m de la voie d'accès à la zone « Les Biées »	7 110	Commune
12	Giratoire de la None Arnaud	1 630	Commune
13	Emplacement destiné à accueillir à la fois du logement social et des équipements publics	35 010	Commune
14	Aménagement du carrefour des Arpents	5 680	Commune
15	Aménagement d'un giratoire RD4a / avenue des Sports	1 590	Commune
16	Aménagement de carrefour	3 340	Commune
17	<b>SUPPRIME par la Modification simplifiée du XX/XX/XXXX</b>		
18	Élargissement de la rue des Eaux	4 550	Commune
19	Liaison cyclable Bourgenay – La Guittière	20 836	Département
20	Aménagement d'une voie entre le giratoire de l'aquarium et Mort à l'Ane	3 380	Commune
21	Bassins d'orage	34 012	Département
22	Giratoire Rue du Port de la Guittière	1 589	Commune
23	Extension de la Station d'Épuration de Beauregard	200 347	Commune
24	Collège	53 308	Département