

Nombre de conseillers

En exercice : 47

Présents : 37

Absents : 10

Ayant donné pouvoir : 5

Votants : 42

Délibération n° 2019D128

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Le Conseil communautaire, convoqué le 8 novembre 2019, s'est réuni en séance ordinaire, salle du Conseil communautaire, au siège de la Communauté de communes, **le lundi 18 novembre 2019.**

Présents :

AIZENAY : F. ROY, R. URBANEK, F. MORNET, E. GARNON, M-A. CHARRIER, J. BLANCHARD, M. TRAINÉAU

APREMONT : G. JOLLY, G. CHAMPION

BEAUFOU : J-M. GUERINEAU, D. HERMOUET

BELLEVIGNY : R. PLISSON, J. ROTUREAU, N. DURAND-GAUVRIT, J-L. LARDIERE

CHAPELLE PALLUAU (LA) : X. PROUTEAU, L. PREAULT

FALLERON : G. TENAUD, S. ROUSSEAU

GENETOUZE (LA) : G. PLISSONNEAU, P. ROY

GRAND'LANDES : P. MORINEAU, représenté par Murielle GUILBAUD

LUCS-SUR-BOULOGNE (LES) : M. GRATTON, B. TRIMOUILLE

MACHE : J-P. MICHENEAU, M. PERAUDEAU

PALLUAU : R. BOURASSEAU, M. BARRETEAU

POIRE-SUR-VIE (LE) : S. ROIRAND, P-M. GUICHOUX, D. HERVOUET, C. ROIRAND, D. MANDELLI

SAINT-DENIS LA CHEVASSE : P. ROUSSEAU, M. HERMOUET

SAINT-ETIENNE DU BOIS : G. AIRIAU, C. COULON-FEBVRE

Absents excusés :

BELLEVIGNY : M-D. VILMUS

LUCS-SUR-BOULOGNE (LES) : R. GABORIEAU donne pouvoir à M. GRATTON

POIRE-SUR-VIE (LE) : Ph. SEGUIN donne pouvoir à C. ROIRAND, J-C. GAUVRIT donne pouvoir à D. HERVOUET

SAINT-DENIS LA CHEVASSE : J-Y. AUNEAU donne pouvoir à P. ROUSSEAU

SAINT-PAUL MONT PENIT : Ph. CROCHET donne pouvoir à J. ROTUREAU

Absents :

AIZENAY : Ph. CLAUTOUR

BELLEVIGNY : Y. PELE

LUCS-SUR-BOULOGNE (LES) : P. RABILLER

POIRE-SUR-VIE (LE) : C. FREARD

OBJET : Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-14 et suivants et R.153-3 et suivants ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.302-1 et suivants ;

Vu la prescription du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) et la définition des modalités de concertation par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 mars 2016 ;

Vu l'élargissement du périmètre du PLUi-H et la définition des modalités de concertation par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 mai 2017 ;

Vu la modification des modalités de collaboration inscrites dans la charte de gouvernance par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 mai 2019 ;

Vu le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par délibération du Conseil Communautaire en date du 23 juillet 2018 ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat tel qu'annexé à la présente délibération ;

Considérant, la Communauté de communes Vie et Boulogne compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale depuis le 1^{er} novembre 2015 ;

BILAN DE LA CONCERTATION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Vie et Boulogne a été prescrit par délibération du Conseil communautaire le 21 mars 2016.

Tout au long de la procédure d'élaboration, les moyens de concertation et d'information ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, en garantissant la transparence de la démarche. L'implication des habitants à travers les différentes rencontres de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

Le bilan de la concertation, en annexe à la présente délibération, détaille les outils mis en place conformément à la délibération du 21 mars 2016 :

- Information dans la presse locale (16 articles) ;
- Information sur les sites internet de la Communauté de communes et des communes (aux étapes clés du PLUi-H) ;
- Information dans les bulletins communaux et intercommunaux (aux étapes clés du PLUi-H) ;
- Affichage dans les communes et à la Communauté de communes, aux principales étapes du projet (diagnostic, PADD, arrêt) (exposition itinérante installée dans chaque mairie et à la Communauté de communes à chaque étape) ;
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants dans chaque commune et au siège de la Communauté de communes (plus de 110 remarques sur les registres/courriers reçus/courriels) ;
- Organisation de 5 réunions publiques réunissant environ 200 participants.

Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants de comprendre ce nouveau document et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi, les thématiques de la consommation d'espace, des mobilités ainsi que de l'environnement ont été des sujets de débat au fil des différentes rencontres de concertation.

L'ensemble des remarques formulées a été pris en compte et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document. Ainsi, le projet de PLUi-H a été élaboré en tenant compte des remarques de la population.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PLUi-H

Le projet de PLUi-H est composé des pièces suivantes :

1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION :

- TOME 1 - Diagnostic territorial
- TOME 2 - État Initial de l'Environnement
- TOME 3 - Diagnostic agricole
- TOME 4 - Justification des choix
- TOME 5 - Évaluation Environnementale

○ TOME 6 – Résumé non technique

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement (Tome 4).

De plus, après décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, une évaluation environnementale a été réalisée sur le projet de PLUi-H afin de vérifier la cohérence et la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts sur l'environnement (Tome 5).

Ces deux documents s'appuient sur des diagnostics complets du territoire d'un point de vue démographique, économique, environnemental, agricole, etc... (Tome 1, 2 et 3). Il a notamment été analysé la consommation d'espace agricoles et naturels sur 10 ans et évalué les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis afin d'établir les objectifs chiffrés du PADD.

Ces éléments ont permis d'établir un scénario à l'échelle de l'horizon du PLUi-H définissant notamment les besoins suivants :

- Accueillir 6800 habitants à l'horizon de 2030, soit 1,5% de croissance démographique par an ;
- Produire 5000 logements à l'horizon de 2030, soit entre 450 et 530 logements par an.

2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD exprime les orientations générales des politiques d'aménagement retenues.

Sur Vie et Boulogne, il s'appuie sur 3 axes :

- Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs ;
- Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire ;
- Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne.

Il fixe également des objectifs chiffrés de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, tels que :

- Tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espace ;
- Répartition d'une enveloppe de consommation de 235 ha dédiés à l'habitat et 131 ha à l'économie ;
- Construire au moins 30 % des logements dans l'enveloppe urbaine ;
- Densité moyenne à l'échelle de la commune adaptée à la hiérarchie urbaine :
 - Pôles urbains polarisants : 26 logements par hectare ;
 - Pôles urbains intermédiaires : 24 logements par hectare ;
 - Pôles urbains de proximité : 18 logements par hectare.

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément à l'article L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme, les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Le PLUi-H de Vie et Boulogne a prévu :

- 65 OAP sectorielles dédiées à l'habitat en zone urbaine ;
- 15 OAP sectorielles dédiées à l'habitat en renouvellement urbain ;
- 31 OAP sectorielles dédiées à l'habitat en zone à urbaniser à court/moyen terme ;
- 10 OAP sectorielles dédiées à l'économie en zone à urbaniser à court/moyen terme.

Le document indique des principes communs à toutes les OAP relatifs à l'aménagement de la voirie, aux formes urbaines, aux espaces publics/privés, à la gestion de l'environnement, à la préservation des paysages et à la gestion des eaux pluviales.

Chaque secteur de projet est ensuite détaillé : contexte, programmation, principes et schémas d'aménagement.

Les schémas et principes d'OAP tiennent compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus. Ils veillent à permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.

4. LE RÈGLEMENT

Conformément à l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il est composé d'un plan de zonage et d'un règlement écrit composé comme suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales regroupent : le lexique, les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et les informations délivrées par les documents graphiques.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES (UA, UB, Up)

Les zones urbaines mixtes sont composées des centres bourgs et de leurs extensions pavillonnaires. Composée majoritairement d'habitat, la zone urbaine est dite mixte car elle accueille également des activités compatibles.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES (UE, UL)

Les zones urbaines spécifiques sont composées des secteurs à dominante économique, commerciale ou dédiées aux équipements publics.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU, 2AU)

Les zones à urbaniser correspondant aux secteurs destinés à accueillir les projets d'aménagements futurs à court, moyen et long terme. A court terme, ils sont encadrés par des OAP. A moyen/long terme, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du document.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone agricole recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.

Pour les titres II à VI, les règles sont organisées en 8 articles pour chacune des zones :

Article 1 - Destinations et sous-destinations ;

Article 2 - Desserte, équipements et réseaux ;

Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée ;

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 5 - Hauteur maximale des constructions ;

Article 6 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;

Article 7 - Emprise au sol, espaces libres et plantations ;

Article 8 - Stationnement.

5. PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA)

Conformément à l'article L.151-45 du code de l'urbanisme lorsque le Plan Local d'Urbanisme tient lieu de Programme Local de l'Habitat, il comporte un Programme d'Orientations et d'Actions.

Celui-ci comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat ou de plan de déplacements urbains.

Le POA de Vie et Boulogne se décline en 8 actions :

- 1- Accompagner la production de 450 logements neufs par an et des opérations de renouvellement urbain par la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale ;
- 2- Favoriser la production d'une offre locative privée et publique adaptée à la demande locale ;
- 3- Adapter l'offre en accession aux capacités financières des ménages ;
- 4- Adapter l'offre de logements neufs et existants à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ;
- 5- Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes et des ménages les plus fragiles ;
- 6- Renforcer l'attrait du bâti ancien par la mise en place d'une OPAH ;
- 7- Améliorer la qualité de l'offre locative privée et lutter contre les propriétaires indécis ;
- 8- Faciliter la mise en œuvre du PLH par une montée en puissance de la compétence habitat au sein de Vie et Boulogne.

6. ANNEXES

Les annexes recensent les différentes servitudes d'utilité publique et autres informations mentionnées aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme.

Les pièces du PLUi-H susmentionnées sont annexées dans leur intégralité à la présente délibération ainsi qu'une note de synthèse afin de faciliter sa compréhension.

L'intégralité du dossier est consultable au siège de la Communauté de communes de Vie et Boulogne.

Par adoption des motifs exposés par le Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité moins deux voix contre (Joël BLANCHARD et Pierre-Marie GUICHOUX) :

- De tirer le bilan de la concertation tel qu'annexé à la délibération et confirmer que la concertation relative au projet de PLUi-H s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 21 mars 2016.

- D'arrêter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat tel qu'annexé à la délibération.

- D'autoriser le Président à signer tous les documents et pièces relatifs à ce dossier.

- De charger le Président ou son représentant d'exécuter la présente délibération.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notamment notifiée :

- à la Préfecture de la Vendée
- au Conseil Régional
- au Conseil Départemental
- au SCoT du Pays Yon et Vie
- à la Chambres de Commerce et d'Industrie
- à la Chambres des Métiers et de l'Artisanat
- à la Chambre de l'Agriculture
- à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- à la Mission Régionale d'Autorité environnementale
- aux communes membres

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

- d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans chacune des communes durant un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

- d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes.

.....

Pour copie conforme au registre

Le dix-neuf novembre deux mille dix-neuf,

Le Président,
Guy PLISSONNEAU

Publiée et affichée le : 19 novembre 2019

Transmise au Représentant de l'Etat le :

Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'Etat

