



Conseil de développement
Vie et Boulogne

*Avis du Conseil de développement Vie et Boulogne
sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat*

----- HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE -----



Communauté de communes

Vie et Boulogne
PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

Février 2020

Le Conseil de Développement, institué en application de la Loi NOTRe du 7 août 2015, par la Communauté de Communes Vie et Boulogne, a été réuni pour la première fois, le 26 juin 2019, par le Président de la Communauté de Communes, en présence de nombreux élus communautaires, pour présenter les compétences de l'institution intercommunale de Vie et Boulogne, le rôle du Conseil de Développement et de donner lecture des deux lettres de mission sur lesquelles les élus communautaires entendaient solliciter l'avis du Conseil dont celle intitulée « Rendre un avis sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat ».

1- La Méthode

Le Conseil de Développement a été réuni, le 8 juillet 2019, par le Président de l'Intercommunalité pour se faire présenter le principe d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat et le projet initié par Vie et Boulogne sur lequel des échanges ont pu intervenir sur le volet Diagnostic et le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les membres du Conseil de Développement ont été également conviés à assister, le 3 octobre 2019, au Séminaire annuel des élus sur le thème du PLUI-H et le 24 octobre à une réunion avec les élus et les services concernés, qui ont donné lieu, en particulier, à la présentation de la partie règlementaire du Plan.

Entre temps, le Conseil avait mis en place, en septembre, son organe de gouvernance, sous la forme d'un collectif d'animation de cinq personnes présidé par *Mme Eliane Blé* et qui avait désigné un rapporteur pour le PLUI-H en la personne de *M. Hubert Chevolleau*.

Le Conseil a reçu le 27 novembre un courrier officiel de saisine suite à l'arrêt du PLUI-H par le Conseil communautaire du 18 novembre.

Le Conseil a délégué le travail d'examen du Plan et d'élaboration d'un projet d'avis à un groupe-projet de quatorze personnes volontaires. Il s'est réuni à six reprises sous l'animation de son rapporteur, entre le 22 novembre 2019 et le 4 février 2020.

Un secrétaire a également été désigné, en la personne de *M. Jean-Yves Moalic*, pour mettre sur papier les questions et observations du groupe à présenter ensuite aux services de la Communauté de Communes.

Le groupe-projet a examiné les orientations du PADD et passé en revue le règlement écrit par type de zonage sur lequel il a fait des observations et noté des questions à approfondir avec la CCVB. Les membres ont eu à leur disposition les règlements graphiques des communes qui leur ont permis de se familiariser avec les zonages sur des lieux qu'ils connaissent.

Par la suite, un échange de questions/réponses avec la CCVB a permis d'alimenter la réflexion du Conseil de Développement.

2- Les Considérants

∞ 2-1- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Axe 1 : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs

Le groupe-projet approuve, dans leur ensemble, les objectifs chiffrés en matière de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il partage le souci de maintenir l'équilibre entre les pôles urbains du territoire d'une part, et entre l'urbain, le rural et la préservation d'un écrin paysager d'autre part.

Il précise que cette orientation pourrait s'accompagner d'une réflexion sur les déplacements vers certains pôles (administratifs, scolaires, médicaux, sportifs, commerciaux...) pour les habitants ne disposant pas de moyens de transport ou pour faciliter les modes de déplacement doux ou écologiques (covoiturage, transports en commun...).

Axe 2 : Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire

Le groupe-projet met en avant l'effort du Plan vers la diversification des formes d'habitat : poursuite des logements individuels, développement des logements collectifs, densité forte dans l'enveloppe urbaine, densité plus douce ailleurs.

De même, cet effort va vers une plus grande variété de types de logement pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population en fonction de leur situation et de leur statut de façon à leur offrir un véritable parcours résidentiel.

L'objectif de création de logements sociaux paraît raisonnable au groupe-projet d'autant que l'ambition du Plan est, à juste titre, de les répartir sur toutes les communes en considération de leur taille.

La création d'un guichet unique de l'habitat va permettre d'informer tous les habitants, quel que soit leur niveau de ressources, et les autres porteurs de projet, de les accompagner dans leurs démarches de rénovation et de leur attribuer des aides financières.

Autre élément important : la préservation du cadre de vie par la limitation de la présence de la voiture dans les lotissements et autour des habitats collectifs urbains où, pour ces derniers, le groupe-projet privilégierait plutôt les parkings enterrés.

Axe 3 : Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne

Le groupe-projet valide l'objectif du Plan de conforter le potentiel des zones d'activités existantes situées le long des trois grands axes routiers traversant ou longeant le territoire et susceptibles d'accueillir les nouvelles entreprises.

Il soutient l'orientation vers un commerce de centre-bourg fort en ajoutant, pour les commerces alimentaires, la nécessité de se tourner vers un approvisionnement local, même si ce n'est pas possible de l'inscrire dans le Plan.

Il admet l'extension limitée du grand commerce périphérique sur les zones commerciales existantes et approuve totalement le refus du Plan de créer de nouvelles zones : une ambition forte à tenir.

En conclusion sur le PADD, le groupe-projet considère que les trois axes répondent aux enjeux de développement du territoire et aux enjeux nationaux de diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il conviendra de veiller à les appliquer de manière opérationnelle et faire preuve de pédagogie auprès des habitants et acteurs du territoire pour qu'ils comprennent cette évolution sensible des zonages et des règles de construction.

☞ 2-2- Le Règlement

Dans l'ensemble, le règlement du Plan traduit bien les orientations du PADD. Néanmoins, le groupe-projet propose d'apporter quelques précisions sur certains articles pour une meilleure compréhension des règles et quelques ajustements.

Zone Agricole (A) :

Le groupe-projet s'est penché sur le statut de l'habitation liée à l'exploitation agricole en cas de cessation d'activité de l'exploitant : il attire l'attention sur le fait qu'en cas de vente de cette habitation à des non-exploitants, cette situation ne doit pas, par la suite, entraîner de contraintes particulières pour les exploitations agricoles existantes.

Zone Agricole (A) et Zone Naturelle (N) :

a) Hormis dans la zone Nd, les installations de production d'énergies renouvelables (ferme éolienne, centrale photovoltaïque...) ne sont pas mentionnées en zone A et N. Il s'agit, en premier lieu, d'une question de compétence car, outre le Code de l'Urbanisme, ces installations sont assujetties au Code de l'Environnement et donnent lieu à autorisation de l'Etat après enquête publique.

Néanmoins, elles ne seront autorisées sur le plan de l'urbanisme et du PLUI-H que si elles sont compatibles avec la vocation de la zone : point sur lequel le groupe-projet est d'accord.

b) De même, le groupe-projet a noté que le Plan ne peut interdire les antennes-relais dès lors que ces équipements d'intérêt général respectent la vocation de la zone. Cependant, les élus peuvent toujours appliquer le principe de précaution en cas d'implantation dans une zone non compatible.

c) S'agissant d'affouillements (ou d'exhaussements), le groupe-projet approuve la possibilité d'installation de piscines dans ces zones.

Zone Urbaine mixte (U) :

Le groupe-projet a relevé que des habitations sont autorisées sur des terrains de 3000 m² et plus moyennant le respect des densités prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou, à défaut d'OAP, un minimum de 15 logts/ha.

Compte tenu d'un risque éventuel de densités très différentes entre terrains contigus, le groupe-projet plaide pour un abaissement de ce seuil de 3000 m² et souhaite que cette mesure fasse l'objet d'un examen particulier lors de l'évaluation du Plan.

Zone à Urbaniser (AU) :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, la densité de l'habitat rend plus complexe la gestion des ombres portées et des captations d'apports solaires. Aussi, le groupe-projet est favorable à ce qu'un porteur d'un projet de construction bioclimatique se voit recommander de prendre l'avis d'un architecte-conseil.

Zone Urbaine (U) mixte et spécifique et Zone à Urbaniser (AU):

Le groupe-projet souhaite une impulsion forte en faveur d'une réduction maximale de l'emprise au sol des stationnements de voiture au moyen :

- de parkings enterrés pour les logements collectifs et équipements collectifs en Zone U mixte et Zone AU à urbaniser
- de parkings enterrés ou aériens en Zone U spécifique (zones d'activités économiques, commerciales, équipements collectifs d'importance).

Quant aux stationnements restant à l'air libre, ils doivent être, dans toute la mesure du possible, mutualisés et perméabilisés dans toutes les Zones U et AU.

Le Règlement de ces Zones pourrait être adapté en ce sens.

Zone Urbaine mixte (U) et Zone à Urbaniser (AU) :

Le Règlement de ces zones précise que, pour les abris de jardin en limite séparative, la façade peut être reculée de 0,50 m de cette limite pour permettre la pose d'une gouttière. Après échanges avec les services de la CCVB, le groupe-projet est d'accord pour qu'un recul soit possible sur une distance allant jusqu'à 0,50 m.

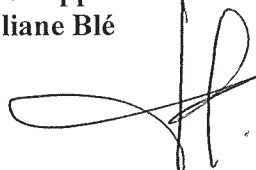
Attique et Combles :

Pour bien préciser la différence entre attique et combles, notamment en terme de calcul de la hauteur d'une construction, une définition des combles doit être ajoutée au lexique au même titre que l'attique (« Espaces aménagés sous la toiture qui ne constituent pas un niveau mais qui peuvent être aménagés ultérieurement »).

3- L'Avis

A la lumière des conclusions de son groupe-projet, le Conseil de développement Vie et Boulogne émet un avis favorable sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat présenté par la Communauté de Communes Vie et Boulogne.

**Pour le Conseil de Développement
La Présidente, Eliane Blé**



En annexe :

1. Lettre de mission « Rendre un avis sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat »
2. Courrier de saisine du Conseil de Développement en date du 27 novembre 2019 signée du Président de la Communauté de Communes Vie et Boulogne
3. Composition du groupe-projet PLUIH



Conseil de développement
Vie et Boulogne

Lettre de mission « *Rendre un avis sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat* »

Initiative de la mission :

- Saisine par la Communauté de Communes Vie et Boulogne
 Auto-saisine par les membres

Contexte :

Jusqu'à présent, il existait sur la Communauté de Communes Vie et Boulogne 15 Plans Locaux d'Urbanisme communaux et 2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Les élus ont souhaité se doter d'un document intercommunal afin de définir une stratégie commune en matière d'urbanisme et d'habitat et de définir des règles cohérentes applicables sur l'ensemble du territoire. Le PLUIH est à la fois un projet de territoire pour les 10 à 15 ans à venir pour répondre aux besoins liés à l'attractivité du territoire (en termes d'équipements publics, d'habitat, de déplacements, d'emploi, d'environnement...) et un document réglementaire qui va encadrer les constructions et activités autorisées.

L'élaboration du PLUIH s'inscrit dans le cadre d'obligations légales tant sur la procédure à suivre, que sur les orientations à respecter (ex : maîtrise de la consommation du foncier, respect du Schéma de Cohérence Territoriale...).

La Communauté de Communes Vie et Boulogne, accompagnée du cabinet d'études Citadia, est actuellement en phase 3. Tout au long de la procédure, les partenaires institutionnels, les forces vives du territoire et les habitants sont informés et associés à travers des réunions, une exposition itinérante, des registres mis à disposition du public, des articles...

1. **Le diagnostic (2017/2018)** : état des lieux du territoire sous tous les angles (habitat, économie, équipement, mobilité, environnement...) pour faire émerger des constats et des enjeux à prendre en compte
2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (2018)** : validation de la stratégie et des objectifs en matière d'urbanisme, de développement économique et social et d'environnement à horizon 2030 ; 3 axes validés par le conseil communautaire :
 - ✓ Axe 1 : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs
 - ✓ Axe 2 : Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire
 - ✓ Axe 3: Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne

3. **Le règlement et le zonage (étape en cours)** : définition des règles applicables aux autorisations de construire
4. **La validation (2020)** : consultation des partenaires (dont le conseil de développement) et des habitants (enquête publique) ; réponses aux observations et modification éventuelle du projet ; approbation du PLUIH et entrée en vigueur.

Missions confiées au conseil de développement :

Conformément à la loi, le conseil de développement doit être consulté sur « l'élaboration du projet de territoire, sur les documents de prospective et de planification résultant de ce projet ».

Cette saisine va permettre aux membres du conseil d'une part de mieux appréhender le territoire et ses enjeux, mais également d'apporter une contribution citoyenne à l'élaboration du PLUIH.

Au vu de l'avancement du dossier, l'intervention du conseil s'effectuera en plusieurs étapes :

- 1) 8 juillet 2019 à 18h à la Communauté de Communes : réunion de présentation et d'échanges, animée par la CCVB, sur les objectifs du PLUIH, le diagnostic et les 3 axes retenus dans le cadre du PADD pour que le conseil de développement appréhende les phases déjà réalisées avant sa création
- 2) Eté 2019 : mise à disposition de documents (délibérations, diagnostic, PADD, diaporamas des réunions publiques...) pour approfondir la connaissance du dossier et engager la réflexion
- 3) Octobre 2019 : participation du conseil de développement au séminaire des élus « PLUIH » sur la traduction réglementaire du PADD
+ séance de travail avec la CCVB pour répondre aux questions éventuelles et échanger sur les réflexions du conseil
- 4) Après l'arrêt du PLUIH en conseil communautaire : formalisation de l'avis du conseil de développement et remise à la CCVB dans un délai de 3 mois comme les personnes publiques associées (Etat, SCOT, chambres consulaires...) et les personnes publiques consultées (communes, intercommunalités voisines), en amont de l'enquête publique.

Interlocuteurs de la Communauté de Communes :

- Elus référents :

- Franck ROY, vice-président en charge de l'aménagement du territoire
- Gérard TENAUD, vice-président en charge de l'habitat

- Agents référents :

- Isabelle LE TOQUIN, responsable du pôle aménagement : i.letouquin@vieetboulgne.fr ; 02 51 31 68 35
- Coralie MALIDIN, chargée de mission PLUIH : pluih@vieetboulgne.fr ; 02 51 31 52 57

Délais :

- Date de la saisine : Juin 2019
- Fin de la saisine envisagée : 1^{er} semestre 2020

Pour la Communauté de Communes Vie et Boulogne,

Guy PLISSONNEAU,

Président



Franck ROY,

Elu référent du dossier



Gérard TENAUD,

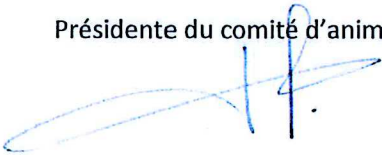
Elu référent du dossier



Pour le conseil de développement,

Eliane BLE,

Présidente du comité d'animation





Le Poiré-sur-Vie, mercredi 27 novembre 2019

Madame Eliane BLE
Présidente du Conseil de Développement
9 rue de La Roche-sur-Yon
85 190 La Genétouze

Dossier suivi par :

Coralie MALIDIN/Lise GUERINEAU
Pôle Aménagement - Service Urbanisme
pluih@vieetboulagne.fr
02 51 31 52 57
Référence : 192596CM/LG
N°LRAR : 2C 131 619 2075 9

Objet : Notification de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Vie et Boulogne

Madame la Présidente *Eliane Ble*,

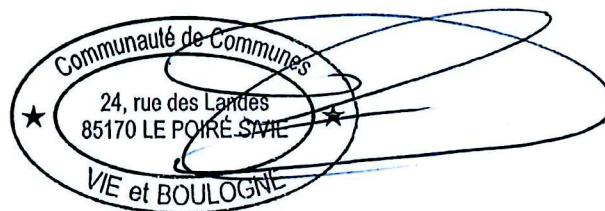
Conformément aux dispositions de l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre le projet du PLUi-H de Vie et Boulogne arrêté lors du Conseil communautaire du 18 novembre 2019.

Vous trouverez l'intégralité du dossier en version dématérialisée au lien suivant : https://frama.link/arret_pluih_ccvb.

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme, vous pouvez formuler un avis dans un délai de trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Guy PLISSONNEAU



24, rue des Landes - 85170 LE POIRE-SUR-VIE - Tél. 02 51 31 60 09 - Fax 02 51 31 65 68
accueil@vieetboulagne.fr - www.vie-et-boulagne.fr

CONSEIL de DEVELOPPEMENT

GROUPE-PROJET PLUiH

Rapporteur : *Hubert CHEVOLLEAU*

CHEVOLLEAU	Hubert	Aizenay
BOURBAN	Mathieu	Aizenay
FONTENEAU	Jean-Claude	Bellevigny
FUZEAU	Sandrine	Palluau
GENY	Jean-Loup	Les Lucs-sur-Boulogne
GOTTARDT	Béatrice	St-Etienne du Bois
GUERVILLE	Liliane	Grand'Landes
MARTIN	Aurélien	Le Poiré-sur-Vie
MOALIC	Jean-Yves	Le Poiré-sur-Vie
RONDEAU	Bruno	Le Poiré-sur-Vie
GAUVRIT	Hervé	Aizenay
PIKE	Janet	Maché
RONDEAU	Myriam	Le Poiré-sur-Vie
BLE	<i>Eliane</i>	<i>Présidente Conseil de développement</i>