

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 NOVEMBRE 2023

/

Délibération n° 2023D123

Le Conseil communautaire, convoqué le 14 novembre 2023, s'est réuni en séance ordinaire, au siège de la Communauté de communes Vie et Boulogne, **le lundi 20 novembre 2023 à 19 heures**, sous la présidence de Guy PLISSONNEAU.

Présents : 35

AIZENAY : F. ROY, C. BARANGER, I. GUERINEAU, Ph. CLAUTOUR
APREMONT : G. TENAUD
BEAUFOU : D. HERMOUET, J-Ph. BODIN
BELLEVIGNY : J. ROTUREAU, N. DURAND-GAUVRIT, S. PLISSONNEAU, Ph. BRIAUD, F. FLEURY
CHAPELLE PALLUAU (LA) : X. PROUTEAU, V. JOLLY
FALLERON : G. TENAUD, Y. HERBERT
GENETOUBE (LA) : G. PLISSONNEAU, S. GUIDOUX
GRAND'LANDES : P. MORINEAU
LUCS-SUR-BOULOGNE (LES) : D. PASQUIER, Ph. GREAUD, Ch. GAS
MACHE : C. NEAU
PALLUAU : M. BARRETEAU, G. BUTEAU
POIRE-SUR-VIE (LE) : S. ROIRAND, M. ROCHAS, M. CHARRIER-ENNAERT, J-L. RONDEAU, Ph. SEGUIN, C. GUINAUDEAU, N. KUNG
SAINT-DENIS LA CHEVASSE : M. HERMOUET, C. FRAPPIER, Ch. DURAND
SAINT-ETIENNE DU BOIS : G. AIRIAU

Absents excusés : 8

AIZENAY : Ch. GUILLET donne pouvoir à C. BARANGER, R. URBANEK donne pouvoir à Ph. CLAUTOUR
APREMONT : G. CHAMPION donne pouvoir à G. TENAUD
MACHE : F. RAGER donne pouvoir à C. NEAU
POIRE-SUR-VIE (LE) : F. GUILLET, C. RENARD
SAINT-ETIENNE DU BOIS : C. COULON-FEBVRE donne pouvoir à G. AIRIAU
SAINT-PAUL MONT PENIT : Ph. CROCHET donne pouvoir à G. PLISSONNEAU

Absents : 6

AIZENAY : S. ADELEE, F. MORNET, M. TRAINEAU
APREMONT : S. BUFFETAUT
BELLEVIGNY : M-D. VILMUS
LUCS-SUR-BOULOGNE (LES) : C. ROUX

Objet : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), ayant pour objet de faire évoluer certains points du règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-36 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L123-1 et suivants, ainsi que R123-1 et suivants ;

Vu les statuts de la communauté de communes Vie et Boulogne ;

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 l'approbation du PLUi-H par délibération du conseil communautaire en date du 22 février 2021 ;

Vu l'engagement de la modification n°1 du PLUi-H par arrêté du Président en date du 19 mai 2022 ;

Vu l'engagement de la modification n°2 du PLUi-H par arrêté du Président en date du 19 mai 2022 ;

Vu l'engagement de la modification n°3 du PLUi-H par arrêté du Président en date du 17 juin 2022 ;

Vu la décision n° 2022DKPDL85 en date du 19 décembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale ;

Vu la délibération adoptant la déclaration de projet n°1 et mettant en compatibilité le PLUi-H par délibération du conseil communautaire en date du 20 mars 2023 ;

Vu l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en date du 14 avril 2023 ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu le bilan de la concertation ajouté au dossier d'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 3 août 2023, donnant un avis favorable ;

Considérant le projet de modification n°1 du PLUi-H tel que disponible au lien suivant <https://bitly.ws/ZQeb> ;

Après plus d'un an d'application du PLUi-H, une procédure de modification a été engagée afin de faire évoluer certains points du règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec pour objectifs de :

- Rectifier les erreurs matérielles ;
- Améliorer et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Prendre en compte les demandes exprimées par la population ;
- Permettre la réalisation de certains projets exprimés par les porteurs de projets ;

Cela aura également pour effet de faire évoluer le rapport de présentation ainsi que les annexes afin de mettre en cohérence certaines données, telles que l'évolution des surfaces.

Pour rappel, l'article L 153-31 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté* ».

Par ailleurs, l'article L153-36 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Les évolutions du document d'urbanisme souhaitées n'ayant pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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, par arrêté en date du 19 mai 2022, le président de la communauté de communes a engagé la modification n°1 du PLUi-H de Vie et Boulogne.

La commission départementale de préservation des espaces agricoles naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable au projet sous réserve que soit complété le volet concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) par des justifications au titre des surfaces concernées existantes et en extension et des incidences sur l'activité et les exploitations agricoles en place au titre des périmètres de réciprocité, des zones de non-traitement (ZNT) et des plans d'épandage.

⇒ Ainsi :

- la zone « Nt » pour l'école Colibri à Apremont a été diminuée afin d'exclure la zone humide ;
- les justifications demandées sont ajoutées au rapport de présentation complété dans le tome 7 « complément au rapport de présentation – modification 1 ». En synthèse, les créations et/ou

modifications des STECAL étant pour des activités déjà existantes, les incidences sur l'activité agricole sont nulles.

Concernant les avis des personnes publiques associées, la chambre d'agriculture a exprimé les remarques suivantes :

- défavorable à la rédaction du règlement écrit de la zone agricole en lien avec les logements de fonction car une réflexion départementale avec les partenaires de la « Charte de Gestion Economique de l'Espace » est en cours.

=> Le règlement écrit a été revu en lien avec les premières réflexions concernant la nouvelle Charte de Gestion Economique de l'Espace. Aussi, le nombre maximal de 2 logements par siège d'exploitation a été supprimé.

- favorable à la création de STECAL et à la modification de STECAL à la stricte condition qu'aucune incidence agricole ne soit présente.

=> Les justifications demandées sont ajoutées au rapport de présentation complété dans le tome 7 « complément au rapport de présentation – modification 1 ». En synthèse, les créations et/ou modifications des STECAL étant des activités déjà existantes, les incidences sur l'activité agricole sont nulles.

- favorable au changement de destination des granges. Cependant, cet avis est conditionné à la levée des réserves sur 14 granges.

=> Les justifications demandées sont ajoutées au rapport de présentation complété dans le tome 7 « complément au rapport de présentation – modification 1 » pour 12 des granges qui respectent les périmètres de réciprocité. Les identifications des granges à La Landenoire aux Lucs-sur-Boulogne et à La Frisière à Maché ont été supprimés car le respect du périmètre de réciprocité n'a pas été démontré.

A noter que le critère des zones de non-traitement n'a pas été pris en compte à ce stade. Tout d'abord par égalité avec les anciens bâtiments identifiés lors de l'approbation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 qui ne prenaient pas en compte ce critère. Pour rappel, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles en zone agricole est soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF) lors de l'autorisation d'urbanisme.

A noter que les services de l'Etat de la direction départementale des territoires ont exprimé la même remarque concernant les changements de destination et le critère des zones de non-traitement.

Les autres personnes publiques n'ont pas exprimé de remarques supplémentaires concernant la modification n°1 du PLUi-H.

Par ailleurs, la procédure de modification a été réalisée en concertation avec la population. Des registres ainsi que les dossiers ont notamment été mis à disposition en mairie, au siège de la CCVB et sur le site internet de la CCVB. Le bilan de la concertation a été ajouté au dossier d'enquête publique. En synthèse, aucune observation n'a été recueillie dans l'ensemble des registres. Par ailleurs, 82 demandes ont été exprimées par courriers ou courriels afin de faire évoluer le document d'urbanisme sans cibler expressément les procédures de modifications en cours. Il s'agit de demandes générales visant à faire évoluer le document d'urbanisme pouvant parfois être prises en compte au vu du sujet de modification n°1 notamment. Ainsi :

- 34 demandes ont pu être prises en compte. Il s'agit soit de rectifier des erreurs matérielles ou de modifier à la marge le zonage (14), modifier une OAP (2), identifier des bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination (17), ou encore modifier le règlement écrit (1) ;
- 47 demandes n'ont pas pu être prises en compte car ne rentrant pas dans le champ d'une procédure de modification telle que l'évolution d'une zone agricole ou naturelle vers une zone urbaine ou l'identification de bâtiments agricole en zone agricole et naturelle ne répondant pas à la méthodologie ou encore ne correspondant pas au choix politique en matière d'aménagement. ;
- 1 demande exprimait le souhait de connaître les dates de l'enquête publique.

Enfin, le président de Vie et Boulogne a, par arrêté en date du 12 avril 2023, soumis le projet à enquête publique, du 2 juin au 4 juillet 2023. A noter qu'il s'agissait d'une enquête publique unique avec la modification n°2 et 3 du PLUi-H. Le commissaire enquêteur, désigné par le président du tribunal administratif de Nantes, a tenu 20 permanences, au siège de Vie et Boulogne et dans l'ensemble des mairies du territoire. Le dossier d'enquête publique unique était constitué :

- Des pièces administratives liées à l'enquête publique ;
- Des notices explicatives avec les pièces du PLUi-H modifiées ;
- Des avis des personnes publiques associées et des décisions de la mission régionale de l'autorité environnementale.

A la suite, le commissaire enquêteur a remis à la communauté de communes Vie et Boulogne, le procès-verbal de synthèse des observations auquel un mémoire en réponse a été adressé. Enfin, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées, consultables sur le site internet de Vie et Boulogne et mis à disposition du public au siège de la communauté de communes. Une copie en a été adressée aux mairies et à la préfecture de la Vendée.

Le commissaire enquêteur dans son rapport indique que 168 contributions ont été exprimées pour la modification n°1.

- A noter que 64 requêtes étaient identiques et concernaient l'évolution de la zone urbaine en zone naturelle concernant le secteur de Bois de la Verdure à Bellevigny.
 - ⇒ Une orientation d'aménagement et de programmation a été créée afin de répondre aux souhaits exprimés de conserver les arbres tout en répondant aux besoins de la commune et de la population en matière de logements.
- 35 demandes de modifications concernant les identifications pour les changements de destination en zone agricole et naturelle.
 - ⇒ 12 demandes ont pu être intégrées car répondant à la méthodologie initiale à savoir intérêt patrimonial, présence des réseaux et distance avec une exploitation agricole.
- 33 demandes de modifications au sein de la zone urbaine, dont les OAP, la protection d'espaces boisés, de haies ou de limites entre zone agricole et naturelle.
 - ⇒ 13 demandes ont pu être intégrées.
- 3 demandes sur les logements de fonction agricole.
 - ⇒ Le règlement sur le logement de fonction en zone agricole a été revu et la limitation à 2 par site d'exploitation est supprimée.
- 33 demandes d'évolution en zone constructible. Ces demandes ne peuvent pas être intégrées dans le champ de la modification d'un document d'urbanisme.

Enfin, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local d'Habitat.

Ainsi, au vu de l'ensemble de ces éléments, la modification n°1 du PLUi-H est proposée pour approbation comme telle que disponible au lien suivant : <https://bitly.ws/ZQeb>

Par adoption des motifs exposés par le Vice-Président et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à la majorité (41 voix pour ; 1 voix contre) :

- D'approuver la modification n°1.
- 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 R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- *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.*

Conformément à l'article L153-23 et suivant et R153-22 du code de l'urbanisme, le PLUi-H sera transmis au contrôle de légalité et publié sur le géoportail de l'urbanisme sous réserve de son bon fonctionnement technique.

.....

Pour copie conforme au registre

Le vingt-et-un novembre deux-mille-vingt-trois,

Le Président,
Guy PLISSONNEAU

Acte publié sur le site internet Vie et Boulogne le 27/11/2023.
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.

