

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 NOVEMBRE 2023

/

Délibération n° 2023D124

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
GENETOUZE (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. ROCHAIS, 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°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh situé Chemin du Bregeon à La Chapelle-Palluau.

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 la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de La Chapelle-Palluau par délibération du conseil communautaire en date du 23 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 6 septembre 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 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°2 du PLUi-H tel que disponible au lien suivant <https://bitly.ws/ZQeb> ;

Afin d'accueillir la population sur son territoire, il est nécessaire pour la commune de la Chapelle-Palluau de réaliser environ 10 logements par an, depuis le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en juillet 2018 et ce, jusqu'à l'horizon 2030.

Depuis le débat du PADD, de nombreux projets dédiés à l'habitat ont déjà été réalisés sur la commune (cf tableau ci-dessous). En moyenne, la commune a accordé 13 permis de construire par an.

	Programmation du PLUi-H approuvé le 21 février 2022	Permis de construire accordés depuis juillet 2018 à mars 2022
Dans l'enveloppe urbaine, en diffus	20 logements	25 logements
En extension urbaine, en zone 1AUh encadré par des OAP	34 logements	30 logements (dont 7 accordés avant le débat du PADD)
Dans l'enveloppe urbaine, encadré par des OAP (secteur Les Perrondes et Le Petit Fief)	20 logements	<i>Projet en cours</i>

***La programmation prévoit également 16 logements par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers l'habitat et 15 logements minimum dans la zone 2AUh, objet de l'ouverture à l'urbanisation lors de la modification n°2 du PLUi-H.**

Dans le PLUi-H approuvé en date du 22 février 2021, il existe 3 zones à urbaniser, dite « AU », sur la commune de La Chapelle-Palluau, destinées à être ouvertes à l'urbanisation (cf. extrait du PLUi-H ci-dessous) :

- Deux secteurs, « Les Demeries » et « Les Rouillères », ont été classés en zone « 1AUh », c'est-à-dire que disposant des réseaux aux abords de la zone et de capacité suffisante, ces secteurs sont d'ores et déjà ouverts à l'urbanisation.
- Un secteur, « Chemin du Brégeon », a été classé en zone « 2AUh », c'est à dire qu'il n'est pas ouvert à l'urbanisation sans procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Les deux secteurs zonés « 1AUh » de la commune, aménagés au stade du PADD en 2018 avant l'approbation du PLUi-H, sont aujourd'hui urbanisés à 90%.

De plus, le potentiel de logements créé dans l'enveloppe urbaine « en diffus » a été dépassé par rapport aux estimations du PLUi-H. Il s'agit notamment de divisions parcellaires ou de constructions en « dent creuse » par exemple.

Aussi après plus d'un an d'application du PLUi-H, une procédure a été engagée afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur « 2AUh », situé chemin du Brégeon à La Chapelle-Palluau. En conséquence, les pièces suivantes du PLUi-H seront amenées à évoluer :

- Le règlement graphique avec le passage de la zone « 2AUh » en « 1AUh » ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la création d'une nouvelle OAP sectorielle sur le périmètre de la nouvelle zone « 1AUh ».

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 n'ont 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.

Aussi, cette évolution ne rentre pas dans le champ d'application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui prévoit : « 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 ».

Aussi, par arrêté en date du 19 mai 2022, le président de la communauté de communes a engagé la modification n°2 du PLUi-H.

Concernant les avis des personnes publiques associées, la chambre d'agriculture a émis un avis favorable à la condition que des éléments soient apportés sur l'incidence agricole.

- ⇒ Le diagnostic agricole réalisé en 2018 n'a pas fourni d'analyse sur les enjeux dans ce secteur. Celui-ci indique l'exploitation des terres par le GAEC « La Terre de Granit ». Depuis, l'exploitant est à la retraite et le GAEC a été dissolu en début d'année 2023. Aussi, l'exploitation n'a pas subi de préjudice. Par ailleurs, jusqu'à ce qu'il soit urbanisé, un bail précaire est en cours avec un autre exploitant qui cultive du fourrage pour les animaux. Les éléments ont été apportés dans le rapport de présentation « tome 7 – complément au rapport de présentation - modification n°2 ».

Les autres personnes publiques n'ont pas exprimé de remarques supplémentaires concernant la modification n°2 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.

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°1 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. Il a indiqué dans son rapport qu'aucune contribution n'a été exprimée pour la modification n°2. Enfin, il a émis un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local d'Habitat.

Ainsi, au vu de l'ensemble de ces éléments, la modification n°2 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 l'unanimité :

- D'approuver la modification n°2.
- 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.

