

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt-trois, le vingt décembre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire dûment convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Patrice PAGEAUD.

Membres en exercice : 32
Membres présents : 23
Date de la convocation : 14/12/2023
Nombre de votants : 25

Présents Olivier BIRON, Carine BOMPERIN, Emmanuelle BOUTOLLEAU, Joël BRET, Anne DE PARSEVAL, Dominique DURAND, Emmanuel FERRE, Nathalie FRAUD, Bernard GAUVRIT, Chantal GUERINEAU, Jean-Michel LAUNAY, Isabelle LE BRUSQUET, Emmanuelle MAILLOCHEAU, Raphaël MOUSSET, Sylvain MONIOT-BEAUMONT, Mickaël ONILLON, Patrice PAGEAUD, Michel PAILLUSSON, Sébastien PAJOT, Jean-François PEROCHEAU, Joël PERROCHEAU, Peggy POTEREAU et Michel VALLA lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Excusés Cécile GUILLOTEAU (donne pouvoir à Raphaël MOUSSET), Florence MASSON (donne pouvoir à Michel PAILLUSSON) et Josiane NATIVELLE.

Absents Odile DEGRANGE, Guillaume MALLARD, Sarah MICHON, Guy RAPITEAU, Sarah RENAUD et Didier RETAILLEAU.

Secrétaire de réunion Michel VALLA

Délibération RGLT_23_887_173 APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUIH DU PAYS DES ACHARDS

1. PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET DE MODIFICATION N°1

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUiH) du Pays des Achards a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 26 février 2020. Depuis son entrée en vigueur, un certain nombre de points nécessitent une évolution et font l'objet de la présente procédure de modification n°1, engagé par l'arrêté n° 22-704-A07. Cette modification n°1 est menée en parallèle de six révisions accélérées du PLUiH, l'ensemble étant soumis à enquête publique conformément au Chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l'environnement.

Le projet de modification n°1 vise en particulier à apporter des précisions sur la rédaction du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques. Il vient aussi modifier les contours et le contenu de certaines OAP sectorielles, suite à la réalisation d'études pré-opérationnelles, ainsi que le zonage de quelques secteurs, sans impacter l'équilibre du PLUiH et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

2. BILAN DE LA CONCERTATION

Après la phase d'élaboration du dossier, en application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation a été présenté lors du Conseil communautaire du 22 mars 2023. Il est joint en annexe.

La concertation portait sur l'ensemble des sept procédures de modification n°1 et révisions accélérées du PLUiH. L'ensemble des sujets a ainsi été porté à la connaissance du public par la mise à disposition du dossier dans les mairies et au siège de la Communauté de communes, du lundi 13 février au mardi 14 mars 2023 inclus, selon les horaires habituels d'ouverture au public. Une publicité a été organisée en amont par un avis dans la presse, affichage spécifique en Mairie et information sur les sites internet de la Communauté de communes et des communes.

Le dossier comprenait :

- Un rappel des éléments de la procédure et le bilan de la concertation ;
- Une note de présentation des sujets modifiés et leur évaluation environnementale ;
- Un extrait du règlement écrit modifié ;
- Un extrait du règlement graphique modifié ;
- Selon les cas, les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées et/ou les emplacements réservés modifiés.

Parmi les dix sites de mise à disposition du dossier prévus dans le cadre de la concertation, le recensement des remarques s'établit comme suit :

- Beaulieu-sous-la-Roche : 3 remarques ;
- La Chapelle-Hermier : aucune remarque ;
- Le Girouard : aucune remarque ;
- Les Achards : aucune remarque ;
- Martinet : 1 remarque ;
- Nieul-le-Dolent : aucune remarque ;
- Sainte-Flaive-des-Loups : aucune remarque ;
- Saint-Georges-de-Pointindoux : aucune remarque ;
- Saint-Julien-des-Landes : 2 remarques ;
- Siège de la Communauté de communes : 1 remarque ;
- Adresse email dédiée : aucune remarque.

Au total, ce sont donc sept remarques qui ont été formulées dans le cadre de la concertation préalable :

- Trois remarques s'attachent à demander l'ajout d'un changement de destination. Ces trois demandes ont reçu une réponse favorable et les repérages ont été ajoutés au dossier de Modification n°1 ;
- Trois remarques réclament un changement sur le règlement graphique, soit sur le zonage, soit pour l'ajout de prescriptions graphiques. Sans relation avec les motifs faisant l'objet des procédures d'évolution en cours, ces demandes sont maintenues sans suite ;
- Une remarque émanant de la Mairie de Martinet souligne une précision à apporter à l'erreur matérielle faisant l'objet du motif n°25 de la Modification n°1. Cette précision a reçu une suite favorable.

3. ARRET DU PLUIH

Après avoir tiré le bilan de la concertation, en application de l'article L.153-14 du Code de l'urbanisme, le Conseil communautaire a arrêté les six révisions et acté la modification n°1 au cours de cette même séance du 22 mars 2023.

Le projet d'évolution du PLUiH a ensuite été communiqué pour avis aux Personnes Publiques mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-13 du Code de l'urbanisme, avant d'être soumis à enquête publique.

4. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La Communauté de communes a choisi de réaliser une évaluation environnementale systématique pour l'ensemble des procédures d'évolution du PLUIH. L'autorité environnementale (MRAe) a donc pu analyser l'impact des modifications souhaitées à partir du dossier d'arrêt.

Dans son avis du 9 août 2023, la MRAe souligne la nécessité de compléments d'informations, notamment du point de vue de l'analyse de l'état initial de l'environnement, pour les secteurs concernés dès lors que les changements portent sur des espaces en zones A ou N. Elle précise également que les nouveaux documents de planification (SCOT, PCAET, SRADDET...) d'ordre supérieur, approuvés depuis l'entrée en application du PLUIH, méritent d'être pris en compte de manière précise.

5. AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, a examiné le projet d'évolution du PLUIH lors de sa séance du 14 juin 2023. Seuls les projets de STECAL étaient examinés. Le projet de modification n°1 n'a donc pas été examiné.

6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AU SENS DES ARTICLES L132-7 ET L132-9 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors des deux réunions d'examen conjoint (28 juin et 1er septembre 2023) portant sur les six révisions accélérées, les personnes publiques ont rendu des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique.

Avis écrits reçus :

➤ **L'Etat :**

L'Etat (DDTM), dans son avis favorable en date du 18 août 2023, estime que le point n°14 concernant les périmètres de protection des stations d'épuration mérite d'être complété. Il interroge également la collectivité sur l'impact des 16 nouveaux bâtiments ajoutés aux 259 identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Enfin, il souhaite que la programmation des logements dans les OAP modifiées reste fidèle au PLUIH initial, en particulier en matière de respect des densités brutes minimales.

➤ **La Région :**

La Région n'a pas formulé d'observation sur le projet arrêté.

➤ **Le Département :**

Dans son avis en date du 24 juillet 2023, le Département apporte diverses recommandations en matière de voirie et d'espaces naturels sensibles.

➤ **La Chambre d'agriculture :**

La Chambre d'agriculture a émis favorable le 21 août 2023, tout en apportant des réserves sur les sujets suivants :

- l'aménagement de voies en matériaux perméables et respectueux de l'environnement en zone N devra être conditionné au préalable à l'absence d'impact sur l'activité agricole.
- la création de nouveaux logements dans des habitations existantes en zones A et N devra être limitée à un seul logement supplémentaire et sous réserve de respect des distances de réciprocité (minimum de 100 m de tout bâtiment agricole) et d'absence d'incidence supplémentaire pour l'agriculture.
- un avis réservé sur la modification du périmètre de l'OAP « Extension du Plessis » aux Achards, dans la mesure où le périmètre de l'OAP empiète sur celui de réciprocité des bâtiments agricoles en usage à la Patère. La Chambre d'agriculture souhaite que l'OAP mentionne l'inconstructibilité du périmètre de réciprocité situé au sein de l'OAP.

➤ **La Chambre de commerce et d'industrie**

La CCI n'a pas émis d'avis.

➤ **La Chambre des métiers et de l'artisanat**

La CMA a émis un avis favorable le 13 juin 2023.

➤ **Le Centre national de la propriété forestière**

Le CNPF a émis un avis favorable en date du 17 avril 2023.

➤ **Vendée Eau**

Dans son avis, le Syndicat Vendée Eau, afin de préserver la ressource en eau et les ouvrages, met en garde la collectivité sur les interdictions et limitations des constructions sur le bassin versant du Jaunay, en particulier concernant la révision accélérée n°1. A ce titre, les servitudes du PLUiH devront être complétées par l'arrêté préfectoral de protection de la retenue du Jaunay ARS-PDL/DT/SSPE/2021/023/85 et le périmètre de protection déjà inscrit sur le plan de zonage du PLUiH devra être vérifié.

7. AVIS DES COMMUNES LIMITROPHES SUR DEMANDE AINSI QU'AUX EPCI DIRECTEMENT INTERESSES

➤ **La Communauté de communes Vie et Boulogne**

La Communauté de communes Vie et Boulogne a précisé dans un avis écrit du 2 juin 2023, qu'elle n'avait pas de remarques à formuler.

➤ **Le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan**

Le Bureau syndical du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan, lors de sa séance du 12 juin 2023, a émis un avis favorable sans réserve sur le PLUiH, au regard de sa compatibilité avec le SCOT du Sud-Ouest Vendéen.

8. AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE L'EPCI

L'ensemble des communes du territoire ont été invitées à rendre leur avis sur le projet de modification n°1. Celles-ci se sont manifestées lors de l'enquête publique par des observations auprès du Commissaire enquêteur.

9. ENQUETE PUBLIQUE

Au terme de la procédure de consultation, le projet d'évolution du PLUiH arrêté, complété de l'ensemble des avis des personnes publiques associées, a été soumis à enquête publique conformément à l'arrêté d'ouverture du Président de la Communauté de communes du Pays des Achards en date du 5 juillet 2023. L'enquête publique a été menée simultanément sur les projets de modification n°1 et les six révisions accélérées du PLUiH.

Celle-ci s'est déroulée du 5 septembre à 9H au 6 octobre 2023 inclus, jusqu'à 16H30.

L'enquête publique a été réalisée essentiellement sur supports physiques (dossiers et registres papier) au siège de la Communauté de communes aux Achards, ainsi que dans les quatre bourgs-centre de Beaulieu-sous-La-Roche, Sainte-Flaive-des-Loups, Nieul-le-Dolent et Saint-Julien-des-Landes.

Le Commissaire enquêteur a tenu 10 permanences (2 pour chaque communes citées).

Le public pouvait aussi consulter le dossier en le téléchargeant à partir des sites internet de la CCPA et des communes. L'ensemble des observations et propositions formulées ont été recueillies sur les registres papier, par courrier et messagerie électronique (pluih@cc-paysdesachards.fr).

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le public pouvait consulter l'ensemble des pièces du dossier en format papier ou sur un ordinateur dédié aux heures d'ouverture des mairies accueillant les permanences du Commissaire enquêteur.

L'enquête s'est tenue, sans incident, durant 32 jours consécutifs. Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois et compréhensifs.

Les permanences ont permis de recevoir physiquement un total de 31 personnes. 7 observations ont été formulées au registre d'enquête, 3 courriers ont été adressés en observations ainsi que 11 courriels. Trois observations étaient en doublons et 4 hors sujets. Ces observations sont consignées dans le rapport final et les conclusions du commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération.

De l'analyse du dossier, des avis reçus avant et pendant l'enquête, il ressort que le projet d'évolution du PLUiH respecte les orientations du PADD, répond aux objectifs de la Communauté de communes d'apporter un certain nombre de corrections et d'évolutions au document approuvé en 2020.

10. REPONSES APORTEES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODIFICATIONS MINEURES APORTEES AU PROJET

A l'issue des avis des personnes publiques associées et des conclusions de l'enquête publique, un important travail d'analyse et de validation a été réalisé lors d'une réunion avec les Maires le 19 octobre 2023. Ce travail a permis de réaffirmer certains choix, de renforcer leurs justifications, de modifier et compléter certains points du dossier, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées, dont les communes membres, des observations formulées par le public et de celles du Commissaire enquêteur.

Les modifications réalisées intégrées au dossier d'évolution du PLUiH sont présentées en annexe de cette délibération sous l'intitulé « Réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse remis par le Commissaire enquêteur ».

Celles-ci sont également reprises dans le rapport final du Commissaire enquêteur. Ainsi, celui-ci précise-t-il dans son rapport final que « le maître d'ouvrage a répondu à toutes les questions avec précision dans son mémoire en réponse. Les réponses apportées sont complètes, elles répondent et apportent un éclaircissement concret aux observations, remarques ou questions présentées, elles sont en entière adéquation et complètent mon analyse personnelle sur le projet, les observations et l'impact sur l'environnement ». Il ajoute « La modification N° 1 et les six révisions allégées du PLUiH de la Communauté de Communes du Pays des Achards présentées à l'enquête publique permettront d'assurer la pérennité du PLUiH et de consolider l'avenir des entreprises, de contribuer à répondre aux défis environnementaux, en valorisant le développement de la Communauté de Communes ».

En conclusion, le Commissaire enquêteur considère que ce projet d'évolution du PLUiH « relève de l'intérêt général de la Communauté de communes du Pays des Achards et des Communes concernées pour le développement économique des entreprises avec création d'emplois, tout en n'affectant pas l'environnement ».

Il donne un AVIS FAVORABLE aux demandes présentées par la Communauté de communes du Pays des Achards, distinctement pour les procédures suivantes :

- La modification N°1 du PLUiH
- La révision accélérée n°1 – Périmètre du Grand Défi
- La révision accélérée n°2 – Créations de STECAL
- La révision accélérée n°3 – Création de jardins partagés et services techniques à Saint Julien des Landes
- La révision accélérée n°4 - EHPAD Henri PANETIER à Nieul le Dolent
- La révision accélérée n°5 - Modification de la zone N des Achards
- La révision accélérée n°6 – Extensions économiques

Enfin, il souhaite que la Communauté de communes du Pays des Achards, apporte les modifications envisagées aux différents projets, telles que précisées dans le mémoire en réponse ci-annexé à la présente délibération.

Le dossier complet de modification du PLUIH est constitué des pièces suivantes :

0. Page de couverture
 1. Procédure et bilan de la concertation
 - Arrêté n°RGLT_22_704_A07 du 27 juillet 2022, engageant la procédure de modification n°1 du PLUIH du Pays des Achards
 - Bilan de la concertation
 - Avis des personnes publiques associées
 - Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur
 2. Note de présentation et évaluation environnementale
 3. Règlement écrit
 4. Règlement graphique (extrait portant sur la modification)
 5. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques (extraits portant sur la modification)
 6. Liste des emplacements réservés
- Liste des pièces

A l'issue de la transmission du dossier approuvé au contrôle de légalité de la Préfecture de Vendée, des mesures de publicité et de la mise en ligne sur le Portail national de l'urbanisme, le PLUIH deviendra exécutoire. Il sera consultable par le public au siège de la Communauté de communes en version papier et en version dématérialisée sur le Portail national de l'urbanisme ainsi que sur les sites internet de la Communauté de communes et des communes membres.

Ceci exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.5214-16 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-36 à L 153-44, R153-20 et R 153-21 ;

Vu le SCOT du Sud-Ouest Vendéen approuvé le 7 février 2019 ;

Vu le PLUIH du Pays des Achards approuvé le 26 février 2020 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUIH du Pays des Achards approuvée le 23 mars 2022 ;

Vu l'arrêté n°RGLT_22_704_A07 du 27 juillet 2022 du Président de la Communauté de communes du Pays des Achards, engageant une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le bilan de la concertation acté par délibération du Conseil communautaire n°RGLT_23_239_059 en date du 22 mars 2023, présentant, au regard des actions mises en œuvre, les observations émises par les habitants, les associations et les autres personnes intéressées ;

Vu les conclusions favorables du Commissaire enquêteur sur l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 septembre au 6 octobre 2023 inclus et les modifications mineures apportées au document d'urbanisme à la suite de l'enquête, en réponse aux questions du Commissaire enquêteur et telles que consignées dans le mémoire en réponse de la CCPA, ci-annexé ;

Vu la concertation au sein de la conférence intercommunale des maires en date du 6 décembre 2023 ;

Vu le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et notamment les notices de présentation ainsi que les documents graphiques et écrits modifiés ;

Considérant que ce projet est prêt à être approuvé ;

Par dérogation à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, le PLUiH modifié du Pays des Achards et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme. Ces documents deviendront exécutoires dès leur transmission au contrôle de légalité.

La présente délibération sera également affichée au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des Communes concernées durant un mois. Mention de cet affichage sera présenté dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme ;

Le PLUiH sera mis à la disposition du public en version papier au siège de la Communauté de communes du Pays des Achards. Il sera consultable en version dématérialisée sur le portail national de l'urbanisme, ainsi que sur les sites internet de la Communauté de communes du Pays des Achards et des communes membres. Il sera transmis en version dématérialisée, pour information, aux personnes publiques associées et consultées lors de la procédure.

Entendu l'exposé de Monsieur le Vice-président,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- D'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) du Pays des Achards, tel qu'exposé dans la présente délibération ;
- D'annexer à cette délibération le bilan de la concertation, les comptes-rendus des deux réunions d'examen conjoint, le rapport final et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que l'exposé des modifications apportées au PLUiH entre l'enquête publique et l'approbation ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président,
Patrice PAGEAUD

Secrétaire de séance
Michel VALLA



Fait et délibéré les jour, mois et an que susdits,
Pour copie conforme au registre
Acte publié sur le site internet de la
Communauté de Communes du Pays des
Achards le 22 décembre 2023

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 085-248500530-20231220-RGLT_23_887_173-DE