

**27 juin 2024**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-quatre, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays Saint-Fulgent – Les Essarts, dûment convoqué le 21 juin 2024, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Jacky DALLET, Président.

Date d'affichage de la convocation : 21 juin 2024

Présents : **Bazoges-en-Pailleurs** : Jean-François YOU – **Les Brouzils** : Jacqueline BLAIN, Pascal CAILLE, Emilie DUPREY – **Chauché** : Myriam BARON, Christian MERLET – **Chavagnes-en-Pailleurs** : Xavier BILLAUD, Annie MICHAUD – **La Copechagnière** : Annie NICOLLEAU – **Essarts en Bocage** : Frédéric ALATARE, Marie CHARDONNEAU, Lucie LUCAS, Joël MERCIER, Ghislaine ROUSSEAU – **La Merlatière** : Philippe BELY – **L'Oie** : Jean-Pierre RATOUIT – **Saint-André-Goule-d'Oie** : Jacky DALLET, Catherine SOULARD – **Sainte-Florence** : Christelle GRÉAU – **Saint-Fulgent** : Marylène DRAPEAU, Hugo FRANCOIS, Jean-Luc GAUTRON

Excusés : **Chavagnes-en-Pailleurs** : Eric SALAÜN pouvoir à Xavier BILLAUD, Stéphanie VALIN pouvoir à Annie MICHAUD – **Chauché** : Alain BONNAUD – **Essarts en Bocage** : Caroline GILBERT, Christophe ENFRIN pouvoir à Lucie LUCAS, Nathalie BODET – **La Rabatelière** : Jérôme CARVALHO pouvoir à Jean-François YOU – **Saint-Fulgent** : Sophie MANDIN pouvoir à Jean-Luc GAUTRON

Secrétaire de séance : Pascal CAILLE

En exercice : 30
Présents : 22
Votants : 27
Quorum : 16

N° 186-24 – Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat : engagement de la procédure, définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

Vu la délibération n° 319-19 relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat,
Vu la délibération n° 021-23 relative à la révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat,
engagement de la procédure et modalités de concertation,

Considérant que le territoire est traversé par plusieurs axes routiers importants (l'autoroute A87, la RD 137 et la RD 160) et que le PLUiH dispose d'ores-et-déjà, dans ses annexes, de trois études de dérogation à la loi dite « Loi Barnier » :

- Une étude porte sur les zones d'activités et le Vendéopôle de « La Promenade », sur la commune de Chavagnes-en-Pailleurs
- Une étude porte partiellement sur le Vendéopôle de « La Mongie », à cheval sur les communes d'Essarts-en-Bocage et Sainte-Florence
- Une étude porte sur les zones d'activités de « La Lérandière » et de « La Chantonnière » sur la commune de Saint-Fulgent

Considérant que ces études de dérogation répondent à l'article L111-8 du Code de l'urbanisme, qui dispose que le PLUiH peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, des règles compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Considérant que les éléments portant sur les marges de recul à respecter dans les études susvisées n'ont jamais été intégrés aux règlements cartographique et écrit du PLUiH, les rendant ainsi inopposables aux tiers dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Par défaut, ce sont donc les marges de recul retranscrites aux articles L111-6 à 10 du Code de l'urbanisme qui doivent s'appliquer.

Considérant qu'il convient de réaliser une mise à jour de ces études et de les intégrer dans les pièces opposables du PLUiH afin que celles-ci puissent être appliquées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Considérant que plusieurs zones d'activités économiques, principalement zonées en UE ou 1AUE, sont également fortement impactées par les marges de recul fixées par les articles L111-6 à 10 du Code de l'urbanisme, venant grever de façon importante leur surface constructible :

- La zone d'activité de « La Tabarière », sur la commune de La Merlatière, actuellement zonée en UE et comprenant une partie minoritaire en zone 2AUE : autoroute A87 et RD 160
- La zone d'activité de « La Chantonnière » et de « La Métairie », sur la commune de Saint-Fulgent, actuellement en zone UE et 1AUE : RD 137
- Le Vendéopôle de « La Mongie » dans son intégralité, sur les communes d'Essarts-en-Bocage et de Sainte-Florence, actuellement en zone UE et 1AUE : RD 160

Considérant qu'en parallèle la Communauté de communes a engagé la réalisation d'une étude de stratégie foncière de ses zones économiques qui est actuellement en cours d'élaboration et dont l'objectif, est, notamment, de cibler les « dents creuses » économiques et espaces densifiables afin d'optimiser le foncier dans ces secteurs.

Considérant qu'au regard des objectifs poursuivis par cette étude stratégique et dans un contexte tendant à une gestion de plus en plus économe de l'espace, la réalisation d'études de dérogation dite « Loi Barnier » dans les zones évoquées ci-dessus et la mise à jour des études existantes permettra d'assurer leur densification et de limiter, autant que possible, leur extension. Les études de dérogation à la « Loi Barnier » seront annexées et retraduites dans le PLUiH afin d'en rendre le contenu opposable aux tiers.

Considérant que les objectifs poursuivis sont donc les suivants :

- Garantir la qualité paysagère des sites et l'intégration des entreprises actuelles et futures dans leur environnement ;
- Prendre en compte les risques et nuisances potentielles ou existantes dans l'aménagement de ces secteurs ;
- Optimiser l'utilisation des zones d'activité et des Vendéopôles en permettant d'accueillir, autant que possible, les entreprises dans les dents creuses économiques et les espaces pouvant être densifiés.

Considérant que l'évolution du PLUiH a ainsi pour conséquence de réduire une protection sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il convient donc de prescrire une révision dite « allégée » au sens de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

Considérant les modalités de concertation suivantes :

Afin de mener le projet de révision allégée n°3 de son PLUiH de manière concertée tout au long de son élaboration, et conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de communes décide de mettre en œuvre des modalités de concertation selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ainsi que du contexte local.

Dans ce cadre, la concertation préalable sera mise en place selon les modalités suivantes :

- **MOYENS D'INFORMATION RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION :**
 - Seront effectuées les formalités de publicité et notifications propres aux obligations réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure (Notification de la délibération aux Personnes Publiques Associées, publication dans les annonces légales d'un journal local, affichage de la délibération au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées par la procédure : Saint-Fulgent, Chavagnes-en-Paillers, La Merlatière, Essarts-en-Bocage, Sainte-Florence),
 - Dès qu'il sera constitué, un dossier de concertation, présentant les différents objets du projet de révision allégée et alimenté, si besoin, au fur et à mesure de l'avancée des études, sera mis à disposition du public pendant 1 mois au minimum :
 - Au siège de la Communauté de communes - Consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de communes ;
 - En mairie de Saint-Fulgent, Chavagnes-en-Paillers, La Merlatière, Essarts-en-Bocage et Sainte-Florence – Consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies concernées ;
 - En version dématérialisée sur le site internet de la Communauté de communes (www.ccfulgent-essarts.fr)
 - En fonction du calendrier de parution, un article spécifique, dans le bulletin communautaire et/ou les bulletins communaux, pourra éventuellement rappeler l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues.

- **MOYENS DE COLLECTE DES OBSERVATIONS RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION :**
 - Observations « papier » : un registre disponible en Communauté de communes et en mairie de Saint-Fulgent, Chavagnes-en-Paillers, La Merlatière, Essarts-en-Bocage et Sainte-Florence sera associé au dossier de concertation (version papier), permettant au public de faire part de ses observations par écrit (aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de communes et des mairies)
 - Observations « numériques » : via l'adresse plui@cfulgent-essarts.fr
 - Observations « courriers » : à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts – 2 rue Jules Verne – 85250 Saint-Fulgent
- **BILAN DE LA CONCERTATION :** A l'issue de cette période de concertation, le Conseil communautaire viendra la clôturer et en tirera le bilan par délibération.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L103-1 à 6, L153-31 et suivants, R153-11 et suivants,
 Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L122-4, R122-17 et suivants,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat approuvé le 19 décembre 2019,
 Considérant que cette procédure de révision allégée ne porte pas atteintes aux orientations générales définies dans le PADD du PLUiH de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts,

Après délibération, le Conseil communautaire, à l'unanimité, décide :

- **De prescrire la procédure de révision allégée n°3 du PLUiH de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts ;**
- **De fixer les objectifs poursuivis comme définis ci-avant ;**
- **D'approuver les modalités prévues pour la concertation relative au projet de révision allégée comme définis ci-avant ;**
- **D'autoriser M. le Président, ou en cas d'empêchement le 1^{er} Vice-Président, à signer tout document se rapportant à la présente délibération.**

Conformément aux articles R153-20 à 22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- Affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts et aux mairies de Saint-Fulgent, Chavagnes-en-Paillers, La Merlatière, Essarts-en-Bocage, Sainte-Florence ;
 - Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- La présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.



Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
 Pour extrait conforme, le 4 juillet 2024

Le Président,
 Jacky DALLEY

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.
 La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.