

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY**

Date de convocation : 1<sup>er</sup> décembre 2022  
**Séance du Conseil communautaire : 7 décembre 2022**

## DÉLIBÉRATION

Le sept décembre deux mille vingt-deux à dix-huit heures trente minutes, le Conseil de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay, dûment convoqué par la Présidente, s'est réuni à l'Espace du Cottage de Saint Martin des Noyers pour une onzième séance.

**Présents :**

Mesdames : BILLAUDEAU L. - BOURGEOIS L. (à partir de la délibération n° 2022-466) - CHENU V. - DEHAUD C. - GRANJON F. - MADORRA H. - MARTINEAU V. - MOINET I. - MOREAU L. - PICARD S. - TONARELLI V. - ZOUBAIRI I.  
Messieurs : BOISSEAU D. - BOISSINOT C. - BONNENFANT D. - BOURDET J. (à partir de la délibération n° 2022-461) - CORNIÈRE J.L. - DEBORDE J. - DREUX J.C. - GOURAUD C. - GRIMAUD J.M. - GUIBERT C. - GUINAUDEAU D. - LUMEAU G. - PAILLAT D. - SIRET J.P. - SOULARD Y.

**Absents et excusés :**

Mesdames : GOURMAUD C. - LERSTEAU P. a donné pouvoir à DEHAUD C. - PHELIPEAU B. a donné pouvoir à MOINET I.  
Messieurs : AUBINEAU J. a donné pouvoir à BILLAUDEAU L. - COEYTAUX X. - DROUVAULT C. a donné pouvoir à BOISSEAU D. - PELTANCHE E.

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 34  
Nombre de conseillers communautaires présents : 27  
Nombre de conseillers communautaires votants : 31

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Communautaire a nommé Monsieur Christophe GOURAUD pour remplir les fonctions de secrétaire.

### **N° 2022-490 MODIFICATION 0.4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Nomenclature des actes : 2.1

La Présidente informe le Conseil communautaire de la nécessité d'engager une procédure de modification du PLUi en raison des éléments suivants :

- Demande d'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AUh à vocation habitat ;
- Rajout de bâtiments dans l'inventaire des changements de destination ;
- Corrections d'erreurs matérielles constatées dans les règlements écrit et graphique.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite une délibération motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Cet article vise à s'assurer de l'évaluation préalable par la collectivité que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proche, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu. ... / ...

Le PLUi du Pays de Chantonnay, en application depuis janvier 2020, est élaboré pour une période de 10 ans. Sans l'appellation PLUiH, un volet Habitat a été travaillé à l'appui des projections d'évolution démographique aboutissant à une programmation de logements à produire d'ici 2030 sur l'ensemble du territoire intercommunal avec des objectifs différenciés selon les catégories de pôle.

Pour chacune des 10 communes, la capacité d'accueil en logements a été définie à partir des éléments suivants avec l'application d'un coefficient de faisabilité :

- identification des gisements fonciers dans chaque enveloppe urbaine selon 3 catégories :  
les dents creuses correspondant à des parcelles non bâties d'un seul tenant ;  
le remembrement parcellaire issu d'une division ou d'un regroupement de parcelles ;  
les lots disponibles dans les lotissements en cours de réalisation ;
- identification des secteurs en extension ;
- identification des bâtiments susceptibles de changer de destination pour de l'habitation dans les zones A et N.

En application des objectifs du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT, le volume de logements possible en renouvellement urbain a déterminé celui à produire en extension et les surfaces induites. Les zones 2AUh ne sont pas traduites en OAP mais rentrent bien pour autant dans la programmation de logements de chacune des 10 communes, établie sur les 10 ans du PLUi.

### **Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Tail à Saint Germain de Prinçay :**

La Commune de Saint Germain de Prinçay fait partie des 6 pôles de proximité du Pays de Chantonnay et compte aujourd'hui plus de 1 600 habitants (1 598 habitants en 2019 selon l'INSEE).

Au regard de la programmation totale de logements, l'estimation des besoins en matière de nouveaux logements pour la Commune de Saint Germain de Prinçay s'élève à 116 sur les 1733 logements à l'échelle de l'intercommunalité, soit une moyenne de 11 logements par an sur la durée de vie du PLUi.

En dehors des lots libres représentant les 2/3 des gisements fonciers identifiés dans le bourg de cette Commune, les possibilités de densification sont très limitées avec un potentiel estimé à moins de 10 logements. Les lots libres du lotissement La Bodinière dont le permis d'aménager date du 25/04/2006 sont désormais totalement commercialisés.

3 secteurs font l'objet d'une OAP au sein de l'enveloppe urbaine, dont une jugée complexe, pour un potentiel total d'une dizaine de logements. La commune n'a pas de maîtrise foncière sur ces différents sites mais des divisions parcellaires sont déjà en cours sur deux d'entre eux. Par ailleurs, 2 secteurs ont fait l'objet d'un classement en 2AUh.

La Commune de Saint Germain de Prinçay a initié une réflexion sur l'aménagement de son nouveau quartier dit « Le Tail » dès 2018, classé en partie en zone 1AU et en partie en 2AU par le PLUi du Pays de Chantonnay. La zone 1AU a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en date du 17/04/2019 dont les 35 lots sont à ce jour déjà tous commercialisés. Le secteur 2AU est situé dans la continuité du secteur 1AU et correspond à la deuxième tranche du lotissement porté par la commune propriétaire de l'ensemble du secteur.

Par conséquent, la commune de St Germain de Prinçay souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh correspondant à la deuxième tranche du lotissement du Tail.

### Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Fief du Château à Bournezeau

La Commune de Bournezeau fait partie des 3 pôles d'appui du Pays de Chantonnay. Situé à mi-chemin entre La Roche sur Yon et Chantonnay, la commune connaît un développement important avec une évolution de sa population conséquente depuis 20 ans atteignant plus de 3 400 habitants aujourd'hui contre 2 400 habitants au début des années 2000. Bournezeau est la deuxième Commune la plus peuplée après Chantonnay au sein du Pays de Chantonnay.

Au regard de la programmation totale de logements, l'estimation des besoins en matière de nouveaux logements pour la Commune de Bournezeau s'élève à 280 sur les 1733 logements à l'échelle de l'intercommunalité, soit une moyenne de 28 logements par an sur la durée de vie du PLUi.

Parmi les gisements fonciers identifiés dans le bourg de cette commune, plus de la moitié concernent des lots libres dans des opérations déjà aménagées et sont désormais tous commercialisés.

5 secteurs font l'objet d'une OAP dont 3 au sein de l'enveloppe urbaine pour un potentiel de plus de 70 logements et 2 en extension pour un potentiel d'environ 70 logements également. Parmi ces 5 OAP, on compte un secteur dans le bourg secondaire de Saint Vincent Puymaufrais pour un potentiel d'environ 10 logements.

La commune de Bournezeau a initié plusieurs réflexions en parallèle pour le développement de son bourg en matière d'habitat :

- Quartier dit du « Fief du Château ». L'ensemble de l'opération s'étend sur 5,3 ha et comprend deux secteurs classés en partie 1AUh et en partie 2AUh. Une première tranche d'une superficie de 3,23 ha pour 57 lots a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 15/01/2021. Les 45 lots libres sont à ce jour totalement commercialisés ainsi que les lots destinés au logement social.
- Quartier dit du « Haut Bois », en grande partie sur l'ancien site de la CAVAC. Ce secteur fait l'objet d'une convention avec l'EPF depuis février 2018 en vue d'un aménagement porté par la commune. La commune a commandé une étude de faisabilité sur l'ensemble du secteur totalisant une surface de 2ha pour un potentiel de 50 nouveaux logements. Une première tranche pour environ 38 logements est en cours d'étude pour un dépôt de permis d'aménager en début d'année 2023.

Par conséquent, la commune de Bournezeau souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh correspondant à la deuxième tranche du lotissement du Fief du Château.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44,

Vu l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2015 par lequel la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay devient compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 11 décembre 2019 et modifié dans sa dernière version en date du 26 janvier 2022,

CONSIDÉRANT que la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay détient la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », conformément aux statuts modifiés par arrêté préfectoral du 27 novembre 2015,

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), 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

CONSIDÉRANT que cette modification a pour objet de :

- Ouvrir à l'urbanisation des secteurs classés 2AUh
- Compléter l'atlas des changements de destination
- Corriger des erreurs matérielles constatées dans les règlements écrit et graphique

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun

CONSIDÉRANT qu'une enquête publique devra être organisée conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay délibèrera pour approuver le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur,

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

- d'autoriser la Présidente à prescrire par arrêté la procédure de modification 0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- de fixer les modalités de concertation comme suit :

Ouverture au siège de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay et en mairie, de registres permettant au public de consigner ses observations, aux heures et jours habituels d'ouverture.

Le public pourra également faire part de ses observations par écrit auprès de Mme la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay, 65 avenue du général de Gaulle - BP 98 - 85111 CHANTONNAY CEDEX ou par messagerie électronique à l'adresse suivante : [plui@cc-paysdechantonay.fr](mailto:plui@cc-paysdechantonay.fr), en précisant l'objet du message « Modification 0.4 du PLUi du Pays de Chantonnay »

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits  
Ont signé la Présidente et le secrétaire de séance

À CHANTONNAY, le 9 décembre 2022

Certifié exécutoire par la Présidente  
et le secrétaire de séance  
compte tenu de la transmission à la Préfecture  
et de l'affichage le 12 décembre 2022

Pour copie conforme,  
La Présidente  
Isabelle MOINET