

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

Séance du 31 août 2022

Date de convocation : 16 août 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 31 août à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire s'est réuni salle des Conseils de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, sous la présidence de Monsieur Christophe HOGARD – Président.

LES HERBIERS : Christophe HOGARD – Luc SOULARD - Magali LOISEAU — Roger BRIAND - Odile PINEAU - Patrice BOUANCHEAU - Estelle SIAUDEAU – Jean-Yves MERLET – Véronique BESSE - Angélique BOISSELEAU - Jean-Marie GRIMAUD – Hélène CHENAIS - Jean-Marie GIRARD – Isabelle CHARRIER-FONTENIT – Julie MARIEL-GODARD - Joseph LIARD – Aurélie PAQUEREAU

MOUCHAMPS : Patrick MANDIN – Sabine LOIZEAU – Jean-Michel LUMEAU – Sophie SIONNEAU

LES EPESSES : Jean-Louis LAUNAY – Hélène POINGT-GASKA – Philippe ALBERT

BEAUREPAIRE : Franck GAUTHIER – Elodie BRANGER – Jérôme GUERRY

VENDRENNES : Roseline PHLIPART

MESNARD LA BAROTIERE : Landry RONDEAU - Alexandra BEAUNÉ

SAINT PAUL EN PAREDS : Bénédicte GARDIN - Nicolas GRELET

SAINT MARS LA REORTHE : Patrice BERTRAND – Laydie PASQUIER

Nombre de conseillers en exercice : 37

Nombre de conseillers présents : 34

Nombre de conseillers votants : 37

Pouvoirs :

Angélique RICHARD avait donné pouvoir à Odile PINEAU

Stéphanie PELTIER avait donné pouvoir à Hélène POINGT-GASKA

Pascal LALLEMAND avait donné pouvoir à Roseline PHLIPART

Secrétaire de séance : Hélène CHENAIS

- **01. NOUVEL ARRÊT DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

La Communauté de communes du Pays des Herbiers a prescrit une procédure d'élaboration d'un PLUiH par délibération du 5 juillet 2017.

Après la phase de diagnostic de l'automne 2018 à septembre 2020, la procédure a consisté à élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui a fait ensuite l'objet de débats. Les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil communautaire lors des séances du 17 février 2021 et 23 février 2022. Ces orientations du PADD ont également été débattues à deux reprises au sein des conseils municipaux.



Les orientations générales déclinées dans le PADD ont permis de mettre en place les différents outils correspondants à la volonté de développement du territoire à travers :

- le règlement graphique (ou plan de zonage) faisant apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces pour lesquels des règles sont mises en place ;
- le règlement écrit précisant pour chaque zone, secteur, périmètre, espace, les règles d'urbanisme qui s'y rattachent ;
- les orientations d'aménagement et de programmation permettant de planifier de façon sectorielle ou thématique les espaces urbanisés ou non.

Ensuite le bilan de la concertation a été dressé et le projet de PLUiH arrêté par délibération n°01 du 27 avril 2022 à l'unanimité.

Enfin le projet de PLUiH arrêté a été transmis pour avis aux communes et aux personnes publiques associées et instances visées à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-21 du même code selon lequel « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé », les avis de ces personnes publiques associées seront pris en compte après l'enquête publique.

En revanche, l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, oblige à prendre en compte les avis défavorables des communes par un nouvel arrêt de projet « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau ». Or le projet de PLUiH arrêté le 27 avril 2022 a reçu des conseils municipaux des 8 communes membres de la CCPH 7 avis favorables et 1 avis défavorable.

L'avis défavorable émis par délibération du conseil municipal des Epesses le 11 juillet 2022 est motivé par « un taux théorique et hypothétique de densification de 42% trop important, ne prenant pas en compte les spécificités communales liées au développement touristique, notamment le Puy du Fou ».

Selon le 2^{ème} alinéa de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, soit la CCPH modifie le projet et le soumet à nouveau pour avis aux personnes publiques associées, soit elle maintient le projet en l'état, moyennant un vote à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Il est important de préciser que modifier le PLUiH impliquerait de reporter l'enquête publique organisée du 5 septembre 2022 au 14 octobre 2022 alors qu'un hors-série consacré à ce sujet a été distribué à tous les foyers du Pays des Herbiers avec le magazine intercommunal de Juillet 2022. De surcroît, ce report retarderait de plusieurs mois l'approbation du PLUiH et les projets qu'il conditionne, alors que la procédure d'élaboration a été lancée depuis 5 ans et que les attentes sont nombreuses dans les domaines de l'habitat, du développement de l'économie et du tourisme, et de la protection de l'environnement.



Par ailleurs, le taux de densification de 42 % a été obtenu selon des critères partagés et validés en comité de suivi, composé d'élus communautaires et municipaux. Appliquer une méthodologie différenciée pour la Commune des Epesses créerait une inégalité de traitement entre les 8 communes membres de la CCPH.

Enfin réduire ce taux exposerait le PLUiH de la CCPH à un risque juridique fort. En effet, d'une part, se poserait la question de la compatibilité avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen en particulier l'orientation 1.3 et l'objectif associé 1.3.1, notamment : « Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements.

Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié :

- à la réhabilitation et à la réduction de la vacance, aux divisions et au changement d'usage du bâti ;
- à la densification spontanée (division parcellaire) ;
- aux dents creuses (terrain libre entre 2 constructions) ;
- aux îlots et cœur d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain) ;
- au renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

Le SCoT estime nécessaire la production de 22 000 logements environ pour atteindre les objectifs de population sur le Pays du Bocage Vendéen. L'objectif d'utilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine n'est pas limité. En revanche, le SCoT s'engage pour un minimum de logements à créer dans l'enveloppe urbaine en différenciant légèrement les pourcentages autour de 30% ».

D'autre part, réduire le taux de densification est contraire aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), de la chambre d'agriculture et du Préfet de Vendée qui invitent plutôt la CCPH à réduire les surfaces des extensions urbaines.

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.153-15,

Vu l'avis défavorable du conseil municipal des Epesses en date du 11 juillet 2022,

Vu l'avis favorable des communes de Beaupaire, les Herbiers, Mesnard La Barotière, Mouchamps, Saint Mars La Réorthe, Saint Paul en Pareds et Vendrennes,

Vu les avis émis par la CDPENAF du 7 juillet 2022, du préfet en date du 19 juillet 2022, et de la chambre d'agriculture en date du 19 juillet 2022.

Considérant que l'avis défavorable du Conseil municipal des Epesses ne concerne pas directement les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement,

Considérant le souhait d'appliquer la même méthodologie à toutes les communes membres,

Considérant les conséquences négatives d'un report d'enquête publique, notamment une communication à destination du grand public brouillée,

Considérant les risques juridiques à réduire le taux de densification tenant d'une part à la question de la compatibilité avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen et d'autre part aux objectifs réglementaires nationaux de préservation des terres agricoles et naturelles,

Considérant que la commission Aménagement s'est déjà prononcée sur le projet du PLUiH en date du 5 avril 2022,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 30 août 2022,



Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de bien vouloir :

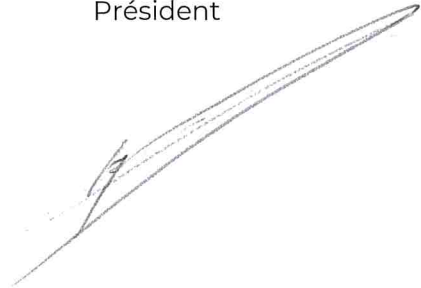
- confirmer le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat tel qu'arrêté par la délibération 01 du 27 avril 2022.

Après en avoir délibéré et par vote à main levée, le Conseil communautaire adopte cette proposition, par 30 pour et 4 contre (Jean-Louis LAUNAY, Hélène POINGT-GASKA, Philippe ALBERT, Stéphanie PELTIER), trois conseillers ayant déclaré s'abstenir (Julie MARIEL-GODARD, Joseph LIARD, Aurélie PAQUEREAU)

Hélène CHENAIS,
Secrétaire de séance



Pour copie conforme,
Christophe HOGARD,
Président



Transmise en Préfecture le : - 1 SEP. 2022

Publiée électroniquement le : 1er septembre 2022

