



35 impasse du Luthier  
ZI du Pâtis 1 - BP20  
85440 TALMONT ST HILAIRE

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération 2022\_10\_D07BIS

Date de la convocation : 13.10.2022

Date du conseil : 19.10.2022

L'an deux mille vingt-deux, le mercredi dix-neuf octobre, les conseillers communautaires des communes d'ANGLES, AVRILLE, LE BERNARD, LA BOISSIERE DES LANDES, CHAMP SAINT PERE, CURZON, LE GIVRE, GROSBREUIL, JARD SUR MER, LA JONCHERE, LONGEVILLE SUR MER, MOUTIERS LES MAUXFAITS, POIROUX, SAINT AVAUGOURD DES LANDES, SAINT BENOIST SUR MER, SAINT CYR EN TALMONDAIS, SAINT HILAIRE LA FORET, SAINT VINCENT SUR GRAON, SAINT VINCENT SUR JARD, TALMONT SAINT HILAIRE, composant la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral par arrêté préfectoral n°2017 - DRCTAJ/3 - 818 du 18 décembre 2017, se sont réunis au siège de Vendée Grand Littoral à Talmont Saint Hilaire. La séance a été publique.

**Etaient présents :** Joël MONVOISIN (pouvoir de Françoise JOUANE), Bruno SUJEVIC, Françoise FONTENAILLE, Freddy BERNARD, Jean FERRAND (pouvoir de Marie-Paule GABILLEAU), Marc HILLAIRET (pouvoir de Christiane DOUTEAU), Sonia GINDREAU (pouvoir de Thierry BENOITEAU), Gérard BOURON, Michel CHADENEAU, Béatrice NICOLAIZEAU, Marc BOUILLAUD, Loïc CHUSSEAU (pouvoir de Agnès LANSMANT-LOUSSERT), Lisabeth BILLARD, Annick PASQUEREAU, Didier JOUSSET (pouvoir de Chantal BILLÉ), Olivier POIRIER-COUTANSAIS (pouvoir de Anne NOIRTAULT), Edouard de la BASSETIERE, Annie RENOUF, Alain ROCHEREAU, Françoise THEVENIN, Daniel NEAU, Nicolas PASSCHIER, Christian BATY, Marina KERGUEN, Jannick RABILLÉ (pouvoir de Didier ROUX), Gaëlle MINGUET, Robert CHABOT, Aurélie RAFFINEAU, Maxence de RUGY, Catherine GARANDEAU (pouvoir de Magali THIÉBOT), Pascal LOIZEAU, Jacques MOLLÉ, Pascal MONEIN, Catherine NEAULT, Patrick VILLALON.

**Etaient absents et excusés :** Françoise JOUANE (pouvoir donné à Joël MONVOISIN), Marie-Paule GABILLEAU (pouvoir donné à Jean FERRAND), Didier ROUX (pouvoir donné à Jannick RABILLÉ), Christiane DOUTEAU (pouvoir donné à Marc HILLAIRET), Thierry BENOITEAU (pouvoir donné à Sonia GINDREAU), Agnès LANSMANT-LOUSSERT (pouvoir donné à Loïc CHUSSEAU), Chantal BILLÉ (pouvoir donné à Didier JOUSSET), Anne NOIRTAULT (pouvoir donné à Olivier POIRIER-COUTANSAIS), Marie GAUVRIT, Magali THIÉBOT (pouvoir donné à Catherine GARANDEAU).

**Nombre de Conseillers :**

- ♦ En exercice : 45
- ♦ Présents : 35
- ♦ Pouvoirs : 9
- ♦ Excusés : 10
- ♦ Exprimés : 44

Annule et remplace  
pour erreur matérielle

Il a été procédé, conformément à l'article L2121 15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil. Monsieur Jannick RABILLÉ ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**Modification du PLU de Moutiers les Mauxfaits**

**Eléments de contexte**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Moutiers-les-Mauxfaits a été approuvé le 13 mars 2020. Après deux ans et demi de mise en application du PLU, il s'agit d'ajuster différentes pièces en respectant le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il s'agit ainsi de procéder à une Modification du PLU afin de faire évoluer ses pièces réglementaires.

**Justification de l'ouverture de la zone 2AUH dite des « Roches Bleues » à l'urbanisation, avec mise en place d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

Dans le cadre du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits, le secteur des « Roches Bleues » a fait l'objet d'un classement en zone d'urbanisation future (zone AU). Sa partie Est, la plus proche du bourg, a été classé en zone 1AUH sur 4.72 hectares ; sa partie Ouest en zone 2AUH sur 5.63 hectares.

La zone 1AUH fait l'objet d'une opération d'urbanisation, en lien avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de Programmation (OAP) qui y prévoyait une urbanisation à court terme. Cette première zone sera finalisée d'ici fin 2022. Il est ainsi nécessaire d'anticiper l'ouverture à l'urbanisation de la seconde zone, classée en 2AUH, pour laquelle les OAP prévoient que « l'ouverture sera envisagée en fonction des besoins ». Considérant que la première zone 1AUH accueillera 79 logements et que le périmètre global de l'OAP devra accueillir 207 logements minimum à terme (densité moyenne minimale de 20 logements/hectare), la seconde zone devra accueillir 128 logements minimum à terme.

Dans le respect de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire doit justifier « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Une notice annexée à la présente délibération apporte l'argumentaire relatif à l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Elle permet d'identifier plusieurs éléments-clés :

- **La dynamique moyenne de construction est bien plus forte que ce que prévoyait en moyenne le PLU** : là où le PLU prévoyait 310 logements supplémentaires (soit 31 logements/an en moyenne), 133 logements ont d'ores et déjà été réalisés (soit 53 logements/an) et il est estimé que 192 logements auront été réalisés d'ici fin 2023 (soit 51 logements/an) ;
- **Complétement, il faut relever le fort niveau d'intensification urbaine** (55% des logements déjà réalisés l'ont été en densification dans l'enveloppe urbaine, induisant que les objectifs de densification / renouvellement urbain portés par le PLU sont d'ores et déjà atteints), **la proportion de logements sociaux réalisés** (atteinte de 45% des objectifs au bout de 2 ans ½ de vie du PLU, atteinte prévisionnelle de 60% des objectifs d'ici fin 2023), **le renforcement du niveau d'équipement** (centre de santé du Département à venir), **ou encore la baisse de la vacance et de la proportion de résidences secondaires sur les dernières années** ;
- **Pris de manière cumulative, l'ensemble de ces éléments dressent le constat d'une commune extrêmement dynamique et attractive, qui joue pleinement son rôle de pôle au profit d'un territoire plus large que le seul territoire communal**. Même si cette dynamique est plus forte que ce que prévoyait le PLU, il faut bien considérer qu'elle est directement liée à ce rôle de pôle majeur qu'occupe Moutiers-les-Mauxfaits ;
- **Dans une logique de confortation des pôles au profit des habitants** (proximité des commerces, services et équipements ; étoffement de l'offre de services et d'équipements en atteignant des « seuils » en termes de poids de population dans un même bassin de vie) **et de renforcement de la vitalité des territoires ruraux, la poursuite de cette dynamique apparaît aujourd'hui souhaitable. Elle est par ailleurs possible au regard de la capacité des équipements (équipements scolaires, station d'épuration)** ;
- Or, la capacité d'urbanisation résiduelle est évaluée à **34 logements au-delà de 2023**. Ce potentiel correspond globalement à **1 an de construction au rythme défini par le PADD, et à moins d'1 an de construction au rythme que la Commune a connu** depuis l'Approbation du PLU. Ainsi, **le niveau de disponibilité du foncier n'apparaît pas suffisant**, malgré la fiscalité additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis mise en place depuis plusieurs années (qui a contribué à une certaine densification).
- A cet égard, **et de manière complémentaire à la poursuite des efforts de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, l'intérêt d'une ouverture à l'urbanisation apparaît pleinement fondé**.

S'agissant de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, il est

- **Le secteur a fait l'objet d'une expertise naturaliste dans le cadre de l'élaboration du PLU, les sensibilités identifiées ayant été reportées dans l'OAP (préservation de haies) ;**
- **L'acquisition du foncier par la Commune est engagée (stade de la promesse d'achat) ;**
- **La station d'épuration est en capacité suffisante pour accueillir le volume de nouveaux logements envisagés.**

### **Evolutions complémentaires du règlement écrit et du règlement graphique**

Complémentaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH dite des « Roches Bleues », d'autres évolutions du PLU sont envisagées. La liste suivante n'est pas nécessairement exhaustive, et tous les objets mentionnés ci-après ne donneront pas nécessairement lieu à une évolution du PLU :

- Au niveau du règlement écrit : ajustement du règlement de la zone UE (zone urbaine à vocation économique), afin d'autoriser la confortation des habitations existantes et sans création de logement ;
- Au niveau du règlement graphique : intégration d'un nouveau linéaire commercial à protéger.
- Au niveau du règlement graphique et du règlement écrit : création d'un nouveau zonage spécifique au niveau d'une zone U existante, afin de permettre l'implantation d'une résidence d'hébergement temporaire pouvant inclure un service d'aide et d'accompagnement au domicile.

### **Modalités de concertation liée à la Modification n°1**

Dans une logique de transparence, une concertation publique sera mise en place selon les modalités suivantes :

- **DUREE DE LA CONCERTATION** : la période de concertation se déroulera sur la période courant du 15 novembre 2022 à la délibération de Bilan de la concertation.
- **MOYENS D'INFORMATION RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION** :
  - o La présente délibération sera affichée au siège de la Communauté de Communes et en mairie de Moutiers-les-Mauxfaits ;
  - o Le dossier d'« examen au cas par cas » permettant de solliciter la MRAe pour savoir si le dossier est soumis ou non à Evaluation environnementale, sera mis à disposition du public en mairie de Moutiers-les-Mauxfaits (version papier) et sur le site Internet de la Communauté de Communes (version numérique). Ce dossier permettra d'expliquer les objets de la procédure ;
  - o Un article (dans le bulletin communal et/ou sur le site Internet) permettra d'informer le public de l'engagement de la procédure et de présenter ses objets de manière synthétique.
- **MOYENS DE COLLECTE DES OBSERVATIONS RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION** :
  - o Observations « papier » : un registre disponible en mairie de Moutiers-les-Mauxfaits, permettant au public de faire part de ses observations ;
  - o Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : [moutierslesmauxfaits-concertation@vendeegrandlittoral.fr](mailto:moutierslesmauxfaits-concertation@vendeegrandlittoral.fr)
- **BILAN DE LA CONCERTATION** : un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de cette période.

**Vu l'arrêté préfectoral n°2021-DRCTAJ-129 portant modification des communes Vendée Grand Littoral en date du 18/03/2021 ;**

**Vu le Plan Local d'Urbanisme de Moutiers-les-Mauxfaits approuvé le 12 mars 2020 ;**

**Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 relatifs à la Modification de droit commun d'un PLU ;**

**Vu l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme ;**

**Vu la notice annexée à la présente délibération ;**

**Conformément à l'article R.153-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme :**

- **Affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de Moutiers-les-Mauxfaits ;**
- **Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;**
- **Publication au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales, puisqu'il s'agit d'une délibération du Conseil Communautaire d'un territoire comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.**

***Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Communautaire :***

**DECIDE**

- 1. Que se justifie désormais l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH dite des « Roches Bleues »,**
- 2. D'engager la procédure de Modification n°1 du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits ;**
- 3. D'approuver les modalités prévues pour la concertation relative au projet de Modification n°1 du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits,**
- 4. De déléguer tous pouvoirs à Monsieur le Président pour mener à bien l'ensemble de la procédure, et notamment les obligations en matière de publicité et d'affichage.**

Le Président,



**Maxence de RUGY**