

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

Séance du 30 juin 2021

Date de convocation : 24 juin 2021

L'an deux mille vingt et un, le 30 juin à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire s'est réuni salle des Conseils, Les Herbiers, sous la présidence de Madame Véronique BESSE – Présidente.

LES HERBIERS : Véronique BESSE – Christophe HOGARD – Angélique REMIGEREAU jusqu'à la délibération n° 43 - Luc SOULARD – Magali LOISEAU - Odile PINEAU - Patrice BOUANCHEAU – Estelle SIAUDEAU – Jean-Yves MERLET – Angélique BOISSELEAU – Jean-Marie GRIMAUD – Jean-Marie GIRARD – Isabelle CHARRIER-FONTENIT à partir de la délibération n°15 – Julie MARIEL-GODARD – Joseph LIARD – Aurélie PAQUEREAU

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

LES EPESSSES : Jean-Louis LAUNAY – Hélène POINGT-GASKA - Philippe ALBERT - Stéphanie PELTIER

BEAUREPAIRE : Franck GAUTHIER – David RIMBAUD

VENDRENNES : Roseline PHILIPART – Pascal LALLEMAND

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 : 32 de la délibération n° 01 à 14 et à partir de la délibération n°44
33 de la délibération n°15 à 43

Nombre de conseillers votants : 36

Pouvoirs :

Hélène CHENAIS avait donné pouvoir à Odile PINEAU

Isabelle CHARRIER FONTENIT avait donné pouvoir à Magali LOISEAU

Sabine LOIZEAU avait donné pouvoir à Jean-Michel LUMEAU

Elodie BRANGER avait donné pouvoir à Franck GAUTHIER

Angélique REMIGEREAU avait donné pouvoir à Véronique BESSE

Excusé :

Roger BRIAND

Secrétaire de séance : David RIMBAUD

- **45. PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE : OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU –**
Rapporteur : Landry RONDEAU

Dans la poursuite des objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beaurepaire, approuvé le 26 juillet 2012, la collectivité souhaite permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en confortant sa centralité.



La commune de Beaurepaire connaît depuis 1975 une croissance démographique continue : le nombre d'habitants est passé de 1 200 à 2 400 entre 1975 et 2017, soit +1 200 habitants. Cette hausse de population se confirme sur la période récente : entre 2007 et 2017, la commune enregistre une variation annuelle moyenne de la population de 21,15% soit 419 habitants supplémentaires (1 982 habitants en 2007 et 2 401 habitants en 2017).

Cette croissance démographique est liée au solde apparent des entrées-sorties qui vient compenser le solde naturel plus faible mais dynamique. Ce chiffre traduit l'attractivité résidentielle du territoire communal.

Cette augmentation du nombre d'habitants est corrélée à celle du parc de logements. Sur la période 2007 – 2017, le nombre de logements est passé de 728 à 917 unités, soit 189 logements supplémentaires. Cette croissance a été rendue possible par une offre constante en terrains à bâtir en lotissement sur la commune.

La volonté communale est de poursuivre le développement d'une offre d'habitat afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, et plus particulièrement de jeunes familles. Le potentiel des infrastructures communales (école, périscolaire, restaurant scolaire...) permet d'envisager sereinement l'intégration des nouveaux habitants.

C'est dans ce contexte que la modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Beaurepaire en vue d'ouvrir une nouvelle zone d'urbanisation s'est portée sur les terrains sis La Prée. Ces terrains sont actuellement classés en zone 2AU au plan de zonage du PLU de Beaurepaire. L'objet de la présente modification de droit commun porte sur le passage de cette zone 2AU en zone 1AU afin de l'ouvrir à l'urbanisation.

La zone 2AU, objet de la modification de droit commun n°4, est constituée d'une unique parcelle, ZH 4, d'une superficie de 5,2 hectares. Cette parcelle est située à proximité immédiate des derniers lotissements créés sur la commune ainsi que du centre bourg, de ses équipements et services. De plus, ce projet s'inscrit en continuité d'un projet de nouveau quartier d'habitation en cours de réalisation, opération portée par un aménageur privé.

Ce projet se situe donc dans le prolongement de l'urbanisation récente et des projets communaux actuels.

L'enjeu de cette opération est double :

- proposer une offre communale en terrain à bâtir afin d'assurer la maîtrise foncière de futurs projets, ceci notamment avec une volonté communale forte de contrôler l'évolution des prix du foncier sur son territoire, tout en maîtrisant le rythme de son développement ;



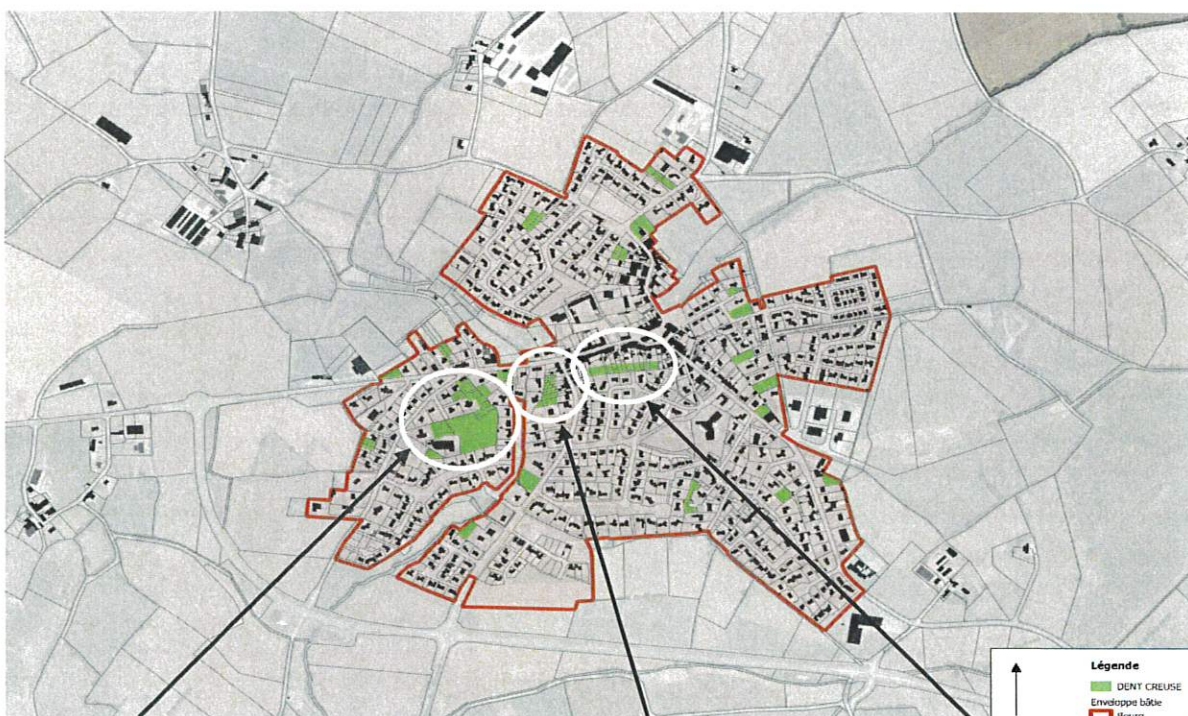
- répondre aux besoins spécifiques en logements pour les salariés du territoire du Pays des Herbiers dont la dynamique est aujourd'hui importante de par la proximité immédiate de la commune avec la ville des Herbiers et ses nombreuses zones d'activités.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité d'un projet dans ces zones ».

RECENSEMENT DES CAPACITES D'URBANISATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE :

Les capacités d'urbanisation en densification au sein de l'enveloppe urbaine existante ont été recensées et analysées :

1. le gisement situé Impasse de la Maine est constitué en partie par des fonds de jardins multipliant le nombre des propriétaires. Malgré une convention d'action foncière établie sur ce secteur entre la commune de Beaurepaire et l'Etablissement public foncier de la Vendée (EPF 85), cette opération ne peut être envisagée à court terme.
2. L'îlot constitué des fonds de jardins des habitations situées rue du 11 novembre 1918 n'est pas propice à être urbanisé à court et moyen termes car la multitude de propriétaires privés ne permet pas une maîtrise foncière rapide et ne correspond pas au calendrier souhaité.
3. L'îlot constitué des fonds de jardins des habitations situées rue du 8 mai 1945 n'est pas propice à être urbanisé à court et moyen termes car la dureté foncière (multitude de propriétaires privés) ne permet pas une maîtrise foncière rapide et ne correspond pas au calendrier souhaité. Toutefois, la commune et l'EPF ont initié sur ce secteur une convention de veille foncière.



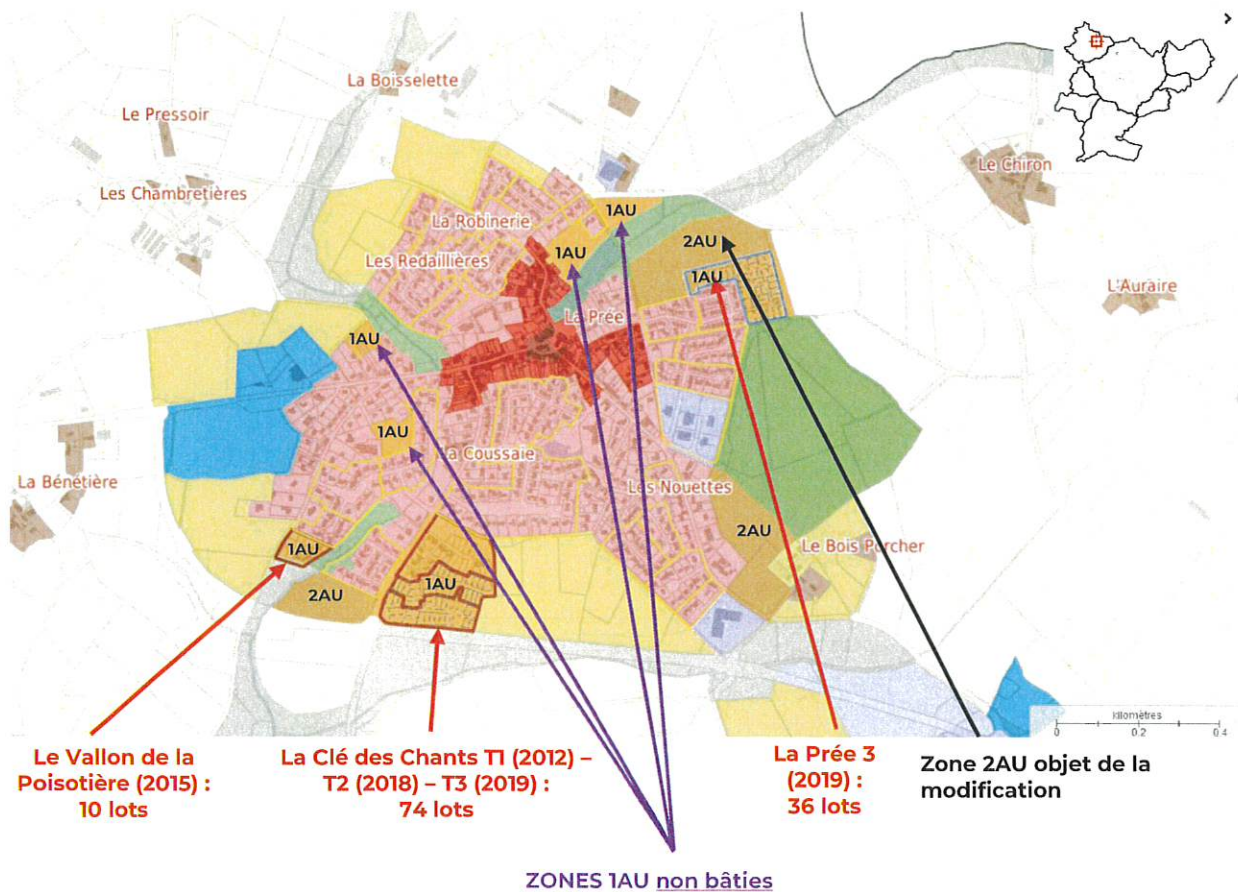
1 : Potentiel Impasse de la Maine

2 : Îlot fonds de jardins
Rue du 11 novembre

3 : Îlot fonds de jardins
Rue du 8 mai 1945

Pour les autres potentiels identifiés, d'une part, ils sont peu propices à être urbanisés à court et moyen termes du fait de la nature privée des propriétaires pour laquelle le temps nécessaire à la maîtrise foncière ne correspond pas au calendrier du projet communal, d'autre part, leur surface est limitée pour répondre au besoin en logement de la commune.

ANALYSE DES ZONES A URBANISER INSCRITES AU PLAN LOCAL D'URBANISME



ACTUEL :

Liste de zones à urbaniser inscrites au PLU :

	Surfaces (ha)
ZONES 1AU	
La Clé des Chants	5,50
La Petite Prée	0,84
Le Clos de l'Etang	1,02
La Prée	2,03
Chemin de l'Abattoir	0,49
Impasse de la Maine	0,74
Route de Paillers	0,57
TOTAL ZONES 1AU	11,19
ZONES 2AU	
La Prée	4,37
La Baraire	4,19
Vallon de la Poisotière	2,11
TOTAL ZONES 2AU	10,67
TOTAL ZONES A URBANISER	21,86

Plusieurs zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat ont été définies lors de l'approbation du PLU et couvrent une surface de 21,86 hectares (zones 1AU = 11,19 hectares, zones 2AU = 10,67 hectares). Depuis 9 ans et la mise en œuvre du PLU, plusieurs de ces zones ont été bâties et représentent 8,1 hectares.

Les secteurs 1AU non bâtis restant représentent donc un potentiel de 3,09 hectares répartis en 4 îlots distincts. Sur ces secteurs, la collectivité n'en possède pas la maîtrise foncière et leurs superficies propres ne permettent pas de répondre aux besoins immédiats en logements de la commune. De plus, concernant les secteurs La Petite Prée et le Clos de l'Etang, situés au Nord-Est de la commune et représentant près de 2 hectares, ceux-ci sont recouverts en partie par une zone humide. Leurs superficies se retrouvent alors réduites, et la commune n'en possède pas la maîtrise foncière.

Plusieurs zones à urbaniser à plus long terme (classées en zone 2AU) sont également délimitées dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Une de ces zones est l'objet de la modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Beaurepaire. Le choix d'ouvrir cette zone à l'urbanisation a été fait selon plusieurs critères :



1. L'intégration de la zone dans le projet d'aménagement global de la commune

Le site du Coudrais s'insère dans les projets communaux existants, permet de conforter la centralité de la commune de Beaurepaire, le terrain constituant la zone 2AU de la Prée étant à proximité des derniers lotissements créés et du centre-ville.

L'enjeu de cette opération est de proposer une offre communale en terrain à bâtir. Après avoir permis la réalisation de quelques opérations privées, la commune souhaite assurer la maîtrise foncière des futurs projets, ceci notamment avec une volonté communale forte de contrôler l'évolution des prix du foncier sur son territoire, proposer une offre de logements suffisante sur son territoire, tout en maîtrisant le rythme de son développement.

Les autres secteurs 1AU non mobilisés, ainsi que les autres secteurs 2AU identifiés au plan de zonage du PLU ne s'inscrivent pas aujourd'hui dans cette dynamique en raison de leur taille, et pour certains, de leur situation géographique excentrée.

2. Le potentiel de logements induit

Le secteur de la Prée couvre une superficie de 4,37 hectares. La collectivité est en cours d'acquisition du foncier sur ce secteur. En appliquant une densité minimum de 19 logements/hectare, comme cela est prévu dans le futur PLUi du Pays des Herbiers, et comme cela est déjà pratiqué sur les nouveaux lotissements de la commune de Beaurepaire, le site pourrait accueillir théoriquement 83 logements minimum.

La surface des autres secteurs 1AU non mobilisés à ce jour, dont leurs superficies varient entre 0,49 et 1,02 hectares, ne permettent pas d'accueillir un nombre de logements suffisant. A la vue des dynamiques récentes, (en termes démographiques et d'évolution du parc de logements), ces secteurs offrent un potentiel en logements qui apparaît en dessous des dynamiques de la commune.

3. L'existence des réseaux

Le site objet de la modification de droit commun n°4 du PLU de Beaurepaire se situe à proximité immédiate des réseaux. L'existence des réseaux secs et humides de capacité suffisante à proximité immédiate permet de lever toute hypothèque sur la faisabilité opérationnelle de l'aménagement projeté.

Le choix des terrains du lieu-dit La Prée est stratégique pour sa proximité immédiate avec le centre bourg. L'absence de potentiels fonciers permettant l'aménagement d'un quartier dans son ensemble et mobilisable à court terme justifie la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Prée.



4. Modification du PLU et élaboration du PLUiH

Il est important de rappeler que la Communauté de communes du Pays des Herbiers est en cours d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZH 4, constitutive de la zone 2AU au lieu-dit La Prée, entrera dans le décompte de la consommation en extension du projet 2022-2032 de la Communauté de communes du Pays des Herbiers. La surface urbanisée par le projet s'inscrit donc dans le gabarit du PLUiH, en effet, les premières habitations sont projetées sur le secteur après l'approbation du futur PLUiH (fin 2022).

En compensation à cette ouverture, des zones actuellement en 1AU du PLU de Beaurepaire, non mobilisées à ce jour, pourraient être reclassées en zone 2AU ou en zones agricole ou naturelles.

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38 relatif à la procédure de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation,

Vu les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme relatifs à la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de concertation retenues sont les suivantes :

- mise à disposition du public d'un registre de concertation offrant la possibilité de consigner les observations écrites et suggestions. Le registre sera ouvert à l'accueil du service Urbanisme de la Mairie de Beaurepaire aux jours et horaires habituels d'ouverture du public ;
- publication dans le bulletin communal de Beaurepaire ;
- publication sur les sites Internet de la commune de Beaurepaire et de la Communauté de communes du Pays des Herbiers.

Vu la délibération n°28-2021 du Conseil municipal de Beaurepaire en date du 12 avril 2021, sollicitant la Communauté de communes du Pays des Herbiers pour lancer la modification de droit commun n°4 de son PLU,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du 25 mai 2021,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 9 juin 2021,

Considérant qu'il y a lieu de lancer une procédure de modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Beaurepaire,

Considérant que la modification de droit commun portera uniquement sur le classement d'une zone 2AU en zone 1AU,

Considérant que la modification de droit commun n'a pas pour effet de modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques 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 la modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD,
Considérant que les surfaces en extension seront décomptées du gabarit du prochain PLUiH pour la commune de Beaurepaire,

Madame la Présidente propose au Conseil Communautaire de bien vouloir :

- acter l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone 2AU du lieu-dit La Prée ;
- valider l'objectif de la modification et les modalités de concertation tels que définis ci-dessus ;
- lancer la procédure de modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Beaurepaire ;
- l'autoriser ou le Vice-président délégué à signer tout document s'y rapportant.

Après en avoir délibéré et par vote à main levée, le Conseil communautaire adopte, à l'unanimité, cette proposition.

Pour copie conforme,
Véronique BESSE,
Présidente

Affiché le 02 JUIL. 2021

