

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations
du Conseil Communautaire

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES-D'OULLENE

30 OCT. 2017

COURRIER ARRIVEE

Réunion du jeudi 19 octobre 2017 à 19 h 15

Convocation envoyée le 12 octobre 2017

<u>Présents</u>	Serge RONDEAU (Président), Robert GUERINEAU, Claude BARRETEAU, François PETIT, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Thierry RICARDEAU, Jean-Yves GAGNEUX, Didier BUTON, Philippe GUERIN, Jean-Jacques ROUZAULT, Martine BARRAU, Patricia BERNARD, Christian BILLON, Sophie BRIEE, Marie-Josée BROSSET, Sylviane BRUN-BOUTET, Pascal GADE, Lydie GAUTRET, Cyril GENAUDEAU, Francette GIRARD, Colette JAUNET, Beatrice KARPOFF, Sophie LANDREAU, Jean-Michel MARSAC, Louis-Claude MOLLE, Michel QUAIREAU, Julien QUEREAU, Bernard SACHOT, Richard SIGWALT, Denis TESSON, Annie TISSEAU, Corinne VRIGNAUD.	
<u>Représentés</u>	Sandra DEBORDE par Francette GIRARD Florence MENUET par Martine BARRAU Renri PASCREAU par Jean-Jacques ROUZAULT	Yoann GRALL par Serge RONDEAU Thomas MERLET par Cyril GENAUDEAU Claudie PELLOQUIN par Julien QUEREAU
<u>Secrétaire</u>	Annie TISSEAU	

Objet : Aménagement de l'Espace

Planification urbaine - Modification n° 9 du PLU de la commune de CHALLANS -
Approbation

La commune de CHALLANS a souhaité modifier son Plan Local d'Urbanisme en vue de le faire évoluer, par les ajustements suivants

- inventorer les zones humides et définir les outils réglementaires à mettre en œuvre pour les préserver ;
- définir des prescriptions particulières aux secteurs soumis à risque d'inondation ;
- adapter le règlement du Plan Local d'Urbanisme afin de maîtriser la qualité du processus de densification urbaine et de division parcellaire dans le cadre de la démarche dite « BIMBY » (« Construire dans mon jardin ») ;
- prendre en compte le volet urbanisme de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- rectifier des erreurs matérielles dans le règlement et sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme ;
- reclasser certains terrains maintenus en zone IAUh et aujourd'hui entièrement urbanisés en zone urbaine ;
- supprimer les emplacements réservés n°6 26, 27 et 29k ;
- en zone UTa, ajouter à la liste des occupations et utilisations du sol interdites les hôtels et les restaurants ;
- apporter des évolutions réglementaires au sein de la zone IAUezr (ZAC de la Romazière) ;
- intégrer deux nouveaux secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites dits « Bois Soleil » et « Cavoleau »

La procédure de modification s'est déroulée selon les règles du Code de l'Urbanisme

L'enquête publique s'est déroulée du 11 juillet au 11 août 2017 inclus. Elle a fait l'objet de quelques observations du public :

- Sur le projet de ZAC de la Romazière, les observations formulées dépassent le cadre de la présente modification
- Sur des demandes de changements de zonages, les observations ne concernent pas la présente modification
- Sur les zones humides

Le commissaire enquêteur indique que le règlement ne fait pas de différence, au contraire du classement réalisé par l'établissement porteur du SAGE, entre les types de zones humides. La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur le règlement des zones humides sauf pour les terrains répertoriés en classe 4.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sous réserve que soient prises en compte dans le règlement la distinction à réaliser entre les quatre classes de zones humides de la commune et la différenciation à opérer entre elles en fonction de leurs fonctionnalités spécifiques et de leur intérêt biologique.

La collectivité souhaite lever cette réserve en rédigeant le règlement comme tel :

« Le PLU reprend le principe de classification de la manière suivante :

- les zones humides de classe 1/2 correspondent aux zones humides de classe 1 et 2 identifiées par l'inventaire
- Les zones humides de classe 3/4 correspondent aux zones humides de classe 3 et 4 identifiées par l'inventaire

Pour les zones humides de classe 1/2, le règlement du PLU dispose :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des zones humides sont autorisés
- Les constructions, installation, aménagement susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique sont à éviter

Pour les zones humides de classe 3/4, le règlement du PLU dispose :

- Les zones humides de classe 3/4 identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des zones humides sont autorisés
- Les constructions, installation, aménagement susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle »

En vertu de ses statuts, la Communauté de Communes Challans Gois Communauté est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017, c'est pourquoi il appartient au Conseil Communautaire d'approuver la présente modification n° 9 du PLU de la commune de CHALLANS.

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 151 et suivants, les articles L. 153-36 à L. 153-44 et R. 153-8,

- Vu la loi n° 2000-1028 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

- Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat,

- Vu la délibération du Conseil Municipal de CHALLANS en date du 19 juillet 2006 approuvant le plan local d'urbanisme,

- Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES N°E17500019/44 en date du 30 mai 2017 désignant Monsieur Alain BACH en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

- Vu l'arrêté n° 17-208 en date du 15 juin 2017 du Président de Challans Gais Communauté prescrivant l'enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme n° 9 du 11 juillet 2017 au 11 août 2017 inclus,

- Considérant les avis transmis par les personnes publiques associées

- Considérant le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur annexés à la présente délibération et au dossier du Plan Local d'Urbanisme,

- Sur le rapport de Monsieur Alain BACH et sur sa proposition,

- Considérant l'avis du Bureau Communautaire du 26 septembre 2017,

- 1° APPROUVE le dossier de modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALLANS avec les réserves levées telles que proposées ci-dessus ;
- 2° DIT que le PLU approuvé et modifié est tenu à la disposition du public à la Communauté de Communes ainsi qu'à la mairie de CHALLANS aux jours et heures habituelles d'ouverture ;
- 3° DIT que la présente délibération sera affichée à la Communauté de Communes ainsi qu'à la Mairie de CHALLANS durant un mois
 - a) Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de Vendée,
 - b) La présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article L. 5211-47 du Code Général des Collectivités Territoriales
- 4° PRECISE que la présente délibération deviendra exécutoire
 - a) dans le délai d'un mois suivant sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU et suspendant son caractère exécutoire, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications,
 - b) après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- 5° AUTORISE Monsieur le Président à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération

SOUS-PREFECTURE
DES BICHES
30 OCT. 2017
COURRIER ARRIVEE

Pour Extrait Conforme



Le Président,

Serge RONDEAU

Délibération affichée le 21 octobre 2017
à l'adresse ci-dessus

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de NANTES (6 allée de l'Île Glouette - 44041 NANTES CEDEX 01) dans le délai de deux mois à compter de la publication ou de la notification et de sa réception par l'autorité de contrôle conformément aux articles R 46 à R 63, R 102 et R 114 du Code des Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel