Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Modification simplifiée n°1

Notice explicative – Exposé des motifs

Complément au rapport de présentation

24 rue des Landes
85 170 Le Poiré-sur-Vie
02 51 31 52 56
pluih@vieetboulogne.fr
www.vie-et-boulogne.fr

Sommaire

TABLE DES MATIERES

1. Présentation du territoire....4
2. Contexte de la procédure et exposé des motifs....5
3. Objet de la modification....6

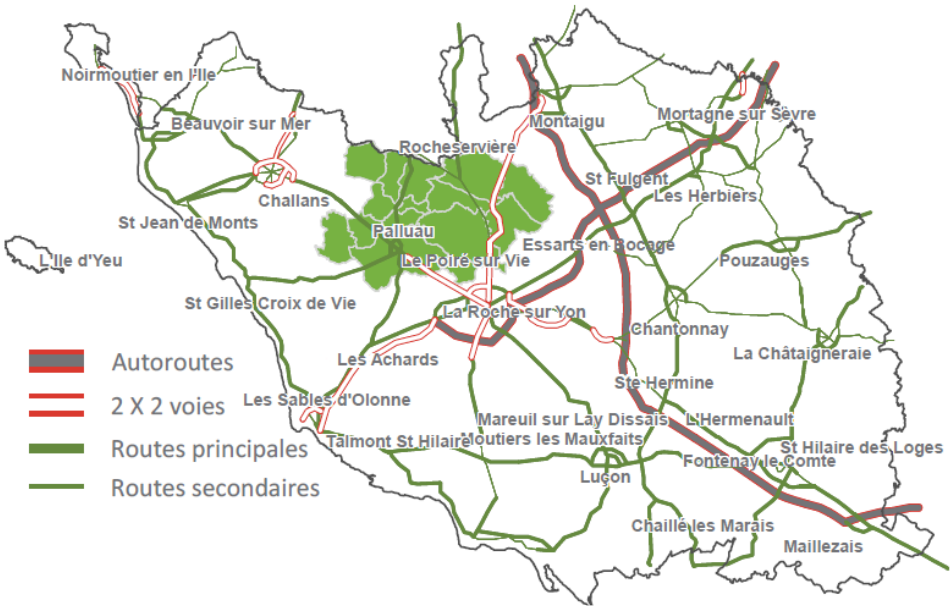
3.1.1. Evolution au sein du titre II – Article U Mixte 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....7

3.1.2. Evolution au sein du Titre III – Article U Spécifique 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....8

3.1.3. Evolution au sein du Titre IV – Article A URBANISER 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....9

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) se situe au cœur du département de la Vendée. Au carrefour entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans, elle bénéficie d'un tissu économique très dynamique. Elle réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, sur 490 km² pour 46 344 habitants (INSEE 2022).



Localisation du territoire à l'échelle départementale
Source : Fiche territoriale, Vendée Expansion, 2017



Communauté de communes Vie et Boulogne

La CCVB fait partie du Pays Yon et Vie avec le territoire de La Roche Agglomération. Un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) a été approuvé par le Pays Yon et Vie le 11 février 2020.

Depuis le 1er novembre 2015, la communauté de communes Vie et Boulogne est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme. A la suite, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021.

Depuis, le PLUI-H a évolué plusieurs fois par déclaration de projet n°1, modifications n°1, 2 et 3, révisions allégées n°1 et 2, approuvés respectivement par délibération du conseil communautaire en date du 22 février 2021, du 20 mars 2023, 20 novembre 2023 et 23 septembre 2024. A noter également qu'une modification n°4 est en cours dont l'approbation est prévue en 2026.

2. CONTEXTE DE LA PROCEDURE ET EXPOSE DES MOTIFS

2.1. Exposé des motifs

La communauté de communes souhaite faire évoluer l'article 1 du règlement écrit concernant les destinations, sous-destinations et types d'activités interdites dans les zones urbaines et à urbaniser. Il s'agit de clarifier que dans le cadre d'une activité autorisée, type déchèterie, ou entreprise de recyclage de déchets, les déchets sont admis. En effet, la rédaction actuelle peut prêter à confusion en autorisant les équipements d'intérêts collectifs, dont les déchetteries ou encore les industries tout en interdisant le dépôt de déchet. Il s'agit donc de préciser que les déchets sont interdits excepté dans le cadre d'activité autorisé, tels que les déchèteries ou des entreprises de recyclage de déchets par exemple.

En synthèse, la règle est clarifiée mais demeure égale à la version actuellement en vigueur. Elle a pour but de sécuriser juridiquement les projets de déchèterie ou d'entreprise de recyclage, contribuant ainsi à assurer le traitement des déchets.

2.2. Choix et objectif de la procédure

Cette évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans le champ d'une révision comme indiqué dans l'article L153-31 du code de l'urbanisme. En effet, elle n'a pas pour conséquence de :

- changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière,
- réduire 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.

S'agissant de modifier le règlement, et conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, elle appartient au champ de la modification.

En application de l'article L153-45, cette modification peut être « simplifiée » car ne fait pas partie des cas mentionnés à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'elle n'a pas pour conséquence soit de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- diminuer ces possibilités de construire ;

- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

Ainsi, une procédure de modification simplifiée a été engagée le 17 juillet 2025 afin de procéder à l'évolution des articles 1 du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser.

2.3. Modalités

Le projet sera notifié aux personnes publiques associées, aux maires des communes concernés et soumis à un examen au cas par cas ad'hoc auprès de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

A la suite, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition seront précisées et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de celle-ci, le président de la communauté de communes présentera son bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et pourra alors adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Si une évaluation environnementale est nécessaire, le projet sera également soumis à enquête publique au préalable.

3. OBJET DE LA MODIFICATION

3.1. Evolution du règlement écrit

La communauté de communes souhaite faire évoluer l'article 1 du règlement écrit concernant les destinations, sous-destinations et types d'activités interdites dans les zones urbaines et à urbaniser. Il s'agit de clarifier que dans le cadre d'une activité autorisée, type déchèterie, ou entreprise de recyclage de déchets, les déchets sont admis. En effet, la rédaction actuelle peut prêter à confusion en autorisant les équipements d'intérêts collectifs, dont les déchetteries ou encore les industries tout en interdisant le dépôt de déchet. Il s'agit donc de préciser que les déchets sont interdits excepté dans le cadre d'activité autorisé, tels que les déchèteries ou des entreprises de recyclage de déchets par exemple.

En synthèse, la règle est clarifiée mais demeure égale à la version actuellement en vigueur. Elle a pour but de sécuriser juridiquement les projets de déchèterie ou d'entreprise de recyclage, contribuant ainsi à assurer le traitement des déchets.

Dans les encadrés verts ci-dessous :
- en gris, les parties déjà existantes au sein du règlement écrit du PLUi-H tel qu'actuellement en vigueur ;
- en vert, les éléments ajoutés au règlement écrit par la modification simplifiée n°1 du PLUi-H ;

Cette notice viendra en complément au rapport de présentation.

Le reste du PLUi-H demeure inchangé.

3.1.1. Evolution au sein du titre II – Article U Mixte 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour rappel, la zone urbaine mixte, dite « UA » et « UB » est composée des secteurs à dominante d'habitation et d'activités typiques des centres-villes/bourgs. Le règlement sera modifié comme suit :

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS OU TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITS

- Dans l'ensemble de la zone :
  - Les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette d'un projet d'habitation ;
  - Les activités forestières et agricoles non compatibles avec la vocation de la zone ;
  - Les industries, entrepôts et commerces de gros ;
  - Les ouvrages et installations liés à une carrière ;
  - Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération **non liés à une activité autorisée** ;
  - Les autres hébergements touristiques ;
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
  - Le caravanage ;
  - Les habitations légères de loisirs (HLL).
- En zone Up :
  - Nouvelles constructions autres qu'extensions et annexes.

3.1.2. Evolution au sein du Titre III – Article U Spécifique 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour rappel, la zone urbaine spécifique, dite « UE » et « UL » est composée des secteurs à dominante économique, commerciale ou dédiés aux équipements publics. Le règlement sera modifié comme suit :

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS OU TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITS

- Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL, ULz):
  - Les constructions principales à vocation d'habitat ;
  - Les activités agricoles et forestières non compatibles avec la vocation de la zone ;
  - Les cinémas ;
  - Les ouvrages, installations liées à une carrière ;
  - ~~Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.~~

- En UE :
  - Les nouvelles constructions et les changements de destination vers l'artisanat et le commerce de détail ;
  - Centre de congrès et d'exposition ;
  - Etablissement d'enseignement ;
  - Autres hébergements touristiques.
- En UEc :
  - Les constructions ou changements de destination destinés à l'artisanat et aux commerces de détails d'une surface de vente inférieure à 300 m² ;
  - Les nouvelles constructions et changements de destinations liés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
  - Etablissement d'enseignement ;
  - Centre de congrès et d'exposition ;
  - Autres hébergements touristiques.
- En UL et ULz :
  - Les nouvelles constructions et changements de destination vers le commerce, les activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des autres hébergements touristiques, des activités de services médicales et para-médicales d'intérêt collectif et des centres de congrès et d'exposition.

3.1.3. Evolution au sein du Titre IV – Article A URBANISER 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour rappel, les zones à urbaniser, dite « AU » sont dédiées à l'accueil futur des nouvelles constructions à moyen et long terme dédié à l'habitat ou à l'activité économique. Le règlement sera modifié comme suit :

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS OU TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITS

- Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 1AUc :
  - Les nouvelles habitations, hors opération d'aménagement d'ensemble ;
  - Les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette d'un projet d'habitation ;
  - Les activités forestières et agricoles non compatibles avec la vocation de la zone ;
  - Les industries, entrepôts et commerces de gros ;
  - Les ouvrages et installations liés à une carrière ;
  - Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, **non liés à une activité autorisée** ;
  - Les autres hébergements touristiques ;
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
  - Le caravanage ;
  - Les habitations légères de loisirs (HLL).
- Pour le sous-secteur 1AUe :
  - Les constructions à vocation d'habitat ;
  - Les activités agricoles et forestières non compatibles avec la vocation de la zone ;
  - Les cinémas ;
  - Les ouvrages et installations liés à une carrière ;
  - ~~Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, non liés à une activité autorisée ;~~
  - Les nouvelles constructions et les changements de destination vers l'artisanat et le commerce de détail ;
  - Centre de congrès et d'exposition.