



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat,
Prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

ZAC

(Voir sur CDROM le complément)

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président,
Christophe Hogard



DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 15 FÉVRIER 2023

Annexe - ZAC

En annexe des documents papier, vous trouverez sur CDROM, des fichiers complémentaires (dossier de création, dossier de réalisation)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DES HERBIERS

11.05.2005

L'an deux mil cinq, le onze mai à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil municipal de la Ville des HERBIERS s'est réuni au lieu habituel de ses séances, Espace Herbauges, sous la présidence de M. Marcel ALBERT, Maire.

Présents :

Marcel ALBERT – Etienne REMAUD – Jackie RIFFAUD – Jeanine BOUSSEAU – Jacques GAUTIER – Daniel RENAUDET (à partir de la question n° 58) – Jeannine BONNEAU – Jean-Jacques VRIGNAUD – Annie CHIRON – Danielle GUIBERT – Colette GROSSIN – Marie-Annick RENO – Joseph GOURRAUD – Catherine GILET – Alban BEAUSSIRE – Christian GABORIEAU – Philippe SACHOT – Chantal BOUFFANDEAU – Nicole BLANCHARD – Françoise VRIGNAUD – Eugénie LABURTHER (à partir de la question n° 58) – François Xavier RAUTUREAU – Olivier BERGERE – Joseph COUTANT – Roger BRIAND – Jean-Yves MERLET – Rachel SARRAZIN – Paule RONDEAU – Daniel CHARRIER.

Excusés :

Roger GAUTIER a donné pouvoir à Annie CHIRON
Daniel RENAUDET a donné pouvoir à Etienne REMAUD (de la question n° 51 à 57)
Myriam VIOLLEAU a donné pouvoir à Marie-Annick RENO
Eugénie LABURTHER a donné pouvoir à Colette GROSSIN (de la question n° 51 à 57)
Marie-Madeleine CHARRIER a donné pouvoir à Françoise VRIGNAUD
Marie-Catherine NAUD a donné pouvoir à Olivier BERGERE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 27 (de la question n° 51 à 57) et 29 (de la question n° 58 à 88)

Nombre de conseillers votants : 33

En vertu de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil municipal nomme, à l'unanimité, Mme Danielle GUIBERT comme secrétaire de séance.

81 - Z.A.C. DE LA TIBOURGERE : APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION ET EXONERATION DE LA Z.A.C. DU CHAMP D'APPLICATION DE LA T.L.E. (TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT) (rapporteur : E. REMAUD)

Par délibération du 26 janvier 2004, le Conseil municipal a lancé la concertation relative à l'aménagement de la Z.A.C. de la Tibourgère.

A l'issue de cette concertation, par délibération du 24 mai 2004, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation, décidé de poursuivre la réflexion relative à l'aménagement de cette zone et de retenir la Z.A.C. comme mode opératoire de réalisation de l'opération d'aménagement.

Des études pré-opérationnelles ont alors été engagées par la société ORYON, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement approuvée par délibération du Conseil municipal du 24 mai 2004. Ces études ont mis en évidence la nécessité de poursuivre la concertation qui a fait l'objet d'une délibération de poursuite de la concertation lors du Conseil municipal du 13 décembre 2004. A l'issue de cette concertation complémentaire, le Conseil municipal du 11 mai 2005 a approuvé le dernier bilan de la concertation.

La Taxe Locale d'Equipement est imputée aux bénéficiaires d'autorisations de construire. Dans le cas présent, les gros travaux d'infrastructure sont réalisés par la Z.A.C. et donc répercutés sur le coût de cession des terrains. Par ailleurs, les promoteurs qui vont construire dans les îlots devront réaliser leur propre desserte ainsi que les espaces verts internes à l'îlot. Par conséquent, il est proposé de ne pas appliquer de Taxe Locale d'Equipement sur les permis de construire dans le périmètre de la Z.A.C., conformément à l'article 1585 C alinéa 2 du Code Général des Impôts.

Les études pré-opérationnelles ont défini le périmètre de la zone et les orientations d'aménagement. Au regard de l'ensemble des études réalisées sur le secteur, à ce jour, et au vu des résultats de la concertation, un dossier de création de Z.A.C. a été constitué et comprend conformément aux articles R. 311-2 et R.311-5 du Code de l'urbanisme :

- un rapport de présentation qui expose l'objet et la justification de l'opération, (comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu),
- un plan de situation,
- un plan de délimitation,
- une étude d'impact,
- le régime fiscal au regard de la T.L.E.,
- le mode de réalisation retenu.

Vu le dossier de création disponible dans son intégralité au sein des services techniques,

Vu les différentes réunions de concertation et notamment les réunions du groupe de pilotage du projet,

Vu l'avis favorable de la Commission technique du 27 avril 2005,

Vu l'avis favorable de la Commission administrative et financière du 28 avril 2005,

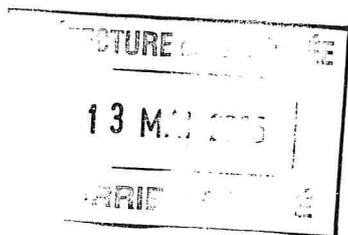
M. le Maire propose au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le dossier de création et, par conséquent, créer une Z.A.C. ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue principalement d'y accueillir un programme polyvalent de logements, commerces, bureaux et artisanat,
- exonérer la Z.A.C. du champ d'application de la T.L.E.,
- autoriser la poursuite des études en vue de la constitution d'un dossier de réalisation à soumettre au Conseil municipal.

La présente délibération, conformément à l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme, sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, au vote à main levée, adopte cette proposition à l'unanimité, 6 conseillers municipaux ayant déclaré s'abstenir (Olivier BERGERE – Joseph COUTANT – Marie Catherine NAUD – Roger BRIAND – Jean-Yves MERLET – Rachel SARRAZIN).



Pour copie conforme,
LE MAIRE



12.12.2005

L'an deux mil cinq, le douze décembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Ville des HERBIERS s'est réuni au lieu habituel de ses séances, Espace Herbauges, sous la présidence de M. Marcel ALBERT, Maire.

Présents :

Marcel ALBERT – Etienne REMAUD – Jackie RIFFAUD – Jeanine BOUSSEAU – Jacques GAUTIER – Roger GAUTIER – Daniel RENAUDET – Jeannine BONNEAU – Jean-Jacques VRIGNAUD – Danielle GUIBERT – Colette GROSSIN – Marie-Annick RENOU – Joseph GOURRAUD – Catherine GILET – Myriam VIOLLEAU – Alban BEAUSSIRE – Christian GABORIEAU – Philippe SACHOT – Chantal BOUFFANDEAU – Françoise VRIGNAUD – Eugénie LABURTHE – François-Xavier RAUTUREAU – Marie-Madeleine CHARRIER – Olivier BERGERE – Marie-Catherine NAUD – Roger BRIAND – Rachel SARRAZIN – Paule RONDEAU – Daniel CHARRIER.

Excusés :

Annie CHIRON a donné pouvoir à Jacques GAUTIER
Nicole BLANCHARD a donné pouvoir à Marie-Annick RENOU
Joseph COUTANT a donné pouvoir à Marie-Catherine NAUD
Jean-Yves MERLET a donné pouvoir à Olivier BERGERE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 29

Nombre de conseillers votants : 33

En vertu de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil municipal nommé, à l'unanimité, M. Christian GABORIEAU comme secrétaire de séance.

197 - ZAC DE LA TIBOURGERE : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION (rapporteur : E. REMAUD)

Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé après enquête publique par délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2005, a défini un secteur ayant pour objet d'implanter une Zone d'Aménagement Concerté sur le site de la Tibourgère.

Par délibération du 11 mai 2005, le Conseil municipal a créé la ZAC de la Tibourgère. Depuis cette date, le projet d'aménagement de la ZAC s'est poursuivi ; il est désormais possible d'approuver le dossier de réalisation.

Consultable en mairie, ce dossier comprend plusieurs pièces réglementaires, conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps,
- un complément à l'étude d'impact.

Vu l'avis favorable de la Commission technique du 1^{er} décembre 2005,

M. le Maire propose au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le dossier de réalisation de la Z.A.C. de la Tibourgère,
- poursuivre la réalisation de cette zone dans le cadre de la convention publique d'aménagement passée avec la société ORYON, convention qui fera l'objet d'un avenant contractualisant le dossier de création et le dossier de réalisation.

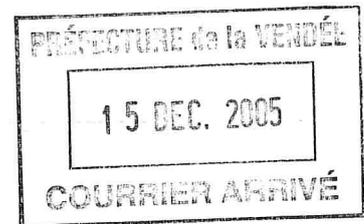
Conformément aux articles R. 311-5 et R. 311-9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier peut être consulté en mairie.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, au vote à main levée, adopte cette proposition à l'unanimité, 8 conseillers municipaux ayant déclaré s'abstenir (Olivier BERGERE – Joseph COUTANT – Marie Catherine NAUD – Roger BRIAND – Jean-Yves MERLET – Rachel SARRAZIN – Paule RONDEAU – Daniel CHARRIER).

Pour copie conforme,
LE MAIRE



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

Séance du 27 février 2019

Date de convocation : 14 février 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 27 février à dix-huit heures trente, le Conseil de communauté s'est réuni salle des Conseils de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, sous la présidence de Madame Véronique BESSE - Présidente.

LES HERBIERS : Véronique BESSE - Roger BRIAND - Jean-Marie GIRARD - Rita BOSSARD - Jean-Yves MERLET - Patrice BOUANCHEAU - Odile PINEAU - Stéphane RAYNAUD - Estelle SIAUDEAU - Marie-Annick MENANTEAU - Jean-Marie GRIMAUD - Angélique REMIGEREAU - Joseph CHEVALLEREAU - Maryvonne GUERIN - Aurélie BILLAUD - Alain ROY - Françoise LERAY - Thierry COUSSEAU
MOUCHAMPS : Hervé ROBINEAU - Nicole LOIZEAU - Patrick MANDIN
LES EPESSSES : Jean-Louis LAUNAY - Sandra VOLONTÉ - Philippe ALBERT - Hélène POINGT GASKA
BEAUREPAIRE : Patricia DAGUISE - Norbert BAULAN
VENDRENNES : Roselyne PHLIPART - Claude ROUSSEAU
MESNARD LA BAROTIERE : Serge FICHET - Bernadette LIARD
SAINT PAUL EN PAREDS : Ismaël NAUD
SAINT MARS LA REORTHE : Gérard PREAUD - Marie-Françoise RAUTURIER

Nombre de délégués en exercice 37

Nombre de délégués présents : 34

Nombre de délégués votants : 36

Pouvoirs :

Bénédicte GARDIN avait donné pouvoir à Ismaël NAUD

Jean-Pierre DENIAUD avait donné pouvoir à Norbert BAULAN

Etait excusé :

Yannick BLANCHARD

Le Conseil de communauté, conformément à l'article L 2121-15 du C.G.C.T. et à l'unanimité choisit comme secrétaire de séance : Patricia DAGUISE

- **D.25 - ZAC EKHO SUD - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION** - Rapporteur : Roger BRIAND

Madame la Présidente rappelle que la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a lancé l'étude de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) EKHO SUD d'environ 19 hectares, près du lieu-dit « L'Orvoire », au Nord de la commune des Herbiers, en extension du parc « EKHO » existant.

Le projet de ZAC a pour objectif de proposer de nouveaux espaces de superficies variées aux entreprises souhaitant s'implanter ou se développer sur notre territoire.

Par délibération n°D.49 en date du 5 avril 2017, le Conseil communautaire a décidé d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et engagé une concertation publique, qui s'est déroulée du 6 avril au 2 octobre 2017 pendant toute la durée de l'étude du projet.



Par délibération n°D.108 en date du 18 octobre 2017, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable de la ZAC EKHO SUD.

Par délibération n°D.163 en date du 20 décembre 2017, le Conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de participation du public par voie électronique.

Au cours de cette procédure il n'a été fait aucune observation ni suggestion.

Par délibération n°52 en date du 11 avril 2018, le Conseil communautaire a dressé la synthèse de cette procédure de participation du public par voie électronique.

Par délibération n°54 du Conseil communautaire du 11 avril 2018, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC EKHO SUD et a créé la ZAC EKHO SUD conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré et il comprend :

I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone :

Celui-ci est constitué :

- D'équipements publics d'infrastructure de la ZAC internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation des différents secteurs :
 - Voies structurantes avec cheminements mixtes piétons et cycles ;
 - Espaces verts ayant également une vocation hydraulique ;
 - Création de réseaux divers structurants et de leurs ouvrages annexes (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)
 - Eclairage public

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer :

- a. Le développement de l'attractivité du secteur et renforcer son armature économique,
- b. La valorisation du foncier et l'image intercommunale,
- c. D'offrir un projet de qualité en termes d'espace, d'accès et de paysage en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site.
- d. Une cohérence entre les parcs d'activités existants sur son territoire et les développer de façon harmonieuse.

Pour ce faire, est approuvé le programme global des constructions, représentant une surface cessible d'environ 140 000 m². Considérant une emprise au sol moyenne de l'ordre de 45%, la ZAC EKHO SUD prévoit la construction d'environ 63 000 m² de surface de plancher à vocation d'activités.



III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Le montant d'investissement des équipements publics, tels qu'ils sont définis dans le programme des équipements publics de la ZAC, est estimé à 2 035 500,00 € HT en valeur décembre 2018.

Leur financement sera réparti de la façon suivante :

Equipements publics extérieurs à la ZAC

DEPENSES EN EUROS HT (valeur décembre 2018)		FINANCEMENT	
Travaux d'équipements publics	Montant € HT	Part Aménageur	Part Concessionnaires réseaux
Maître d'ouvrage : Communautés de Communes du Pays des Herbiers			
Giratoire entre la RD755 et RD23A	175 000,00 € HT	175 000,00 € HT	
Réseau HTA	40 600,00 € HT	40 600,00 € HT	
Chemin de l'Orvoire	120 600,00 € HT	120 600,00 € HT	
TOTAL	336 200,00 € HT	336 200,00 € HT	0,00 € HT

Equipements publics intérieurs à la ZAC

DEPENSES EN EUROS HT (valeur décembre 2018)		FINANCEMENT	
Travaux d'équipements publics	Montant € HT	Part Aménageur	Part Concessionnaires réseaux
Maître d'ouvrage : Communautés de Communes du Pays des Herbiers			
Terrassement-Voirie-Espaces verts	830 000,00 € HT	830 000,00 € HT	
Assainissement EU-EP	278 000,00 € HT	278 000,00 € HT	
Maître d'ouvrage : Vendée Eau			
Eau Potable	56 300,00 € HT	30 000,00 € HT	26 300,00 € HT
Maître d'ouvrage : SYDEV // GRDF			
Electricité – Télécom	389 000,00 € HT	270 000,00 € HT	119 000,00 € HT
Eclairage	101 000,00 € HT	101 000,00 € HT	
Gaz	45 000,00 € HT		45 000,00 € HT
TOTAL	1 699 300,00 € HT	1 509 000,00 € HT	190 300,00 € HT

* Hors révisions et frais d'études et de maîtrise d'œuvre

L'échéancier prévisionnel de réalisation de la ZAC

La collectivité souhaite réaliser les travaux de viabilisation de la ZAC en trois tranches opérationnelles, dont le découpage découle des études préalables tenant compte d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Le démarrage des travaux de la 1ère tranche est prévu en 2021. Sur la base d'un rythme de commercialisation accueillant deux à trois entreprises par an, l'aménagement de la ZAC devrait s'échelonner sur une dizaine d'années soit de 2021 à 2031.



La 3ème tranche d'aménagement de la ZAC est une option dans le cas où la demande d'importantes emprises foncières serait inexistantes et qu'une forte demande de surface cessible pour l'accueil de moyennes et petites entreprises serait prédominante.

Le financement de l'opération

Le financement de l'opération sera assuré par les recettes issues de la commercialisation des terrains et la participation financière des concessionnaires réseaux à hauteur de 6%.

Le bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel (en k€) de l'opération est établi de la manière suivante :

DEPENSES		%
TOTAL ETUDES	145,6	4%
TOTAL TERRAINS	912,4	24%
- Terrains	898,9	
- Frais annexes	13,5	
- Mise en état sols	0,0	
TOTAL TRAVAUX	2 098,4	56%
- Travaux extérieurs	354,8	
- TI / Voirie-assainissement	1 087,2	
- TI / Eau potable	61,0	
- TI / Electrification	430,1	
- TI / P.T.T. - E.P. - T.V.	115,5	
- TI / Gaz	49,7	
- TI / Espaces libres	0,0	
- TI / Autres travaux	0,0	
- Ouvrages particuliers	0,0	
TOTAL FRAIS FINANCIERS	135,3	4%
- Int. emprunt n° 1	50,1	
- Int. emprunt n° 2	36,9	
- Int. emprunt n° 3	48,2	
TOTAL FRAIS GENERAUX	240,6	6%
- Réim. CPA	95,4	
- Réim. commercialisation	0,0	
- Réim. techniciens	84,1	
- Frais sur ventes	1,8	
- Autres frais	59,3	
TOTAL AUTRES CHARGES	232,5	6%
- Somme pour divers et imprévus	98,8	
- Impôts fonciers	133,7	
TOTAL DEPENSES H.T.	3 764,9	100%
T.V.A. sur DEPENSES	362,3	
TOTAL DEPENSES T.T.C.	4 127,1	

RECETTES		%
CESSIONS	3 544,1	94%
Nombre de lots à vendre T1	7	
Surface cessible	25 685	
Prix de vente HT au m2	24,00 €	909,8
Nombre de lots à vendre T2	4	
Surface cessible	17 864	
Prix de vente HT au m2	24,00 €	428,7
Nombre de lots à vendre T3	9	
Autres surfaces cessibles	91 897	
Prix de vente HT au m2	24,00 €	2 205,5
TOTAL SUBVENTIONS	0,0	0%
Subv. Complément de prix	0,0	
Subv. Contrepartie de livraison de biens	0,0	
Autres subventions	0,0	
TOTAL AUTRES PRODUITS	220,8	6%
Travaux pour tiers	0,0	
Participation concessionnaires réseaux	220,8	
TOTAL RECETTES H.T.	3 764,9	100%
T.V.A. sur RECETTES	753,0	
TOTAL RECETTES T.T.C.	4 517,8	

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment l'article L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants,

Vu la délibération n° D.49 en date du 5 avril 2017 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération n° D.108 en date du 18 octobre 2017 tirant le bilan de la concertation,



Vu la délibération n°D.163 en date du 20 décembre 2017 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,
Vu la délibération n°D.52 en date du 11 avril 2018 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,
Vu la délibération n°54 en date du 11 avril 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC EKHO SUD, créant ladite ZAC et autorisant Madame la Présidente à élaborer le dossier de réalisation,
Vu l'étude d'impact,
Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale en date du 6 juillet 2017,
Vu la réponse formulée à l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale,
Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 29 janvier 2019,
Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 13 février 2019,

Madame la Présidente propose au Conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver le dossier de réalisation de la ZAC EKHO SUD, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
- valider le projet de programme global des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend une surface cessible 140 000 m². Considérant une emprise au sol moyenne de l'ordre de 45%, la ZAC EKHO SUD prévoit la construction d'environ 63 000 m² de surface de plancher à vocation d'activités.
- approuver le projet de programme des équipements publics qui seront réalisés à l'intérieur de la zone nécessaires à la desserte et à la viabilisation de la ZAC, comprenant :
 - Voies structurantes avec cheminements mixtes piétons et cycles et réaménagement du giratoire existant entre la D755 et la D23A ;
 - Assainissement EU - EP et Espaces verts dont des noues à vocation hydraulique ;
 - Création de réseaux divers structurants et de leurs ouvrages annexes (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)
 - Eclairage public
- afficher la présente délibération pendant un mois. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- l'autoriser ou le Vice-président délégué, à exécuter la présente délibération.

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

Pour copie conforme,
LA PRESIDENTE

Publié le 1er mars 2019



Grandissons durablement
8 communes s'engagent pour un développement durable

6, rue du Tourniquet - B.P. 405 - 85504 LES HERBIERS

Tél. 02 51 66 82 27 - Fax 02 51 91 29 84 - E-mail : info@cc-paysdesherbiers.fr - Web : www.cc-paysdesherbiers.fr

République française
Arrondissement de La ROCHE SUR YON

Département de la Vendée
Canton des HERBIERS

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

Séance du 27 février 2019

Date de convocation : 14 février 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 27 février à dix-huit heures trente, le Conseil de communauté s'est réuni salle des Conseils de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, sous la présidence de Madame Véronique BESSE - Présidente.

LES HERBIERS : Véronique BESSE - Roger BRIAND - Jean-Marie GIRARD - Rita BOSSARD - Jean-Yves MERLET - Patrice BOUANCHEAU - Odile PINEAU - Stéphane RAYNAUD - Estelle SIAUDEAU - Marie-Annick MENANTEAU - Jean-Marie GRIMAUD - Angélique REMIGEREAU - Joseph CHEVALLEREAU - Maryvonne GUERIN - Aurélie BILLAUD - Alain ROY - Françoise LERAY - Thierry COUSSEAU
MOUCHAMPS : Hervé ROBINEAU - Nicole LOIZEAU - Patrick MANDIN
LES EPESSSES : Jean-Louis LAUNAY - Sandra VOLONTÉ - Philippe ALBERT - Hélène POINGT GASKA
BEAUREPAIRE : Patricia DAGUISE - Norbert BAULAN
VENDRENNES : Roselyne PHILIPART - Claude ROUSSEAU
MESNARD LA BAROTIERE : Serge FICHET - Bernadette LIARD
SAINT PAUL EN PAREDS : Ismaël NAUD
SAINT MARS LA REORTHE : Gérard PREAUD - Marie-Françoise RAUTURIER

Nombre de délégués en exercice 37

Nombre de délégués présents : 34

Nombre de délégués votants : 36

Pouvoirs :

Bénédicte GARDIN avait donné pouvoir à Ismaël NAUD

Jean-Pierre DENIAUD avait donné pouvoir à Norbert BAULAN

Etait excusé :

Yannick BLANCHARD

Le Conseil de communauté, conformément à l'article L 2121-15 du C.G.C.T. et à l'unanimité choisit comme secrétaire de séance : Patricia DAGUISE

• **D.26 - ZAC EKHO SUD - APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS** - Rapporteur : Roger BRIAND

Madame la Présidente rappelle que la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a lancé l'étude de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) EKHO SUD d'environ 19 hectares, près du lieu-dit « L'Orvoire », au Nord de la commune des Herbiers, en extension du parc « EKHO » existant. Le projet de ZAC a pour objectif de proposer de nouveaux espaces de superficies variées aux entreprises souhaitant s'implanter ou se développer sur notre territoire.

Par délibération n°D.49 en date du 5 avril 2017, le Conseil communautaire a décidé d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et engagé une concertation publique, qui s'est déroulée du 6 avril au 2 octobre 2017 pendant toute la durée de l'étude du projet.

Par délibération n°D.108 en date du 18 octobre 2017, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable de la ZAC EKHO SUD.



Par délibération n°D.163 en date du 20 décembre 2017, le Conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de participation du public par voie électronique.

Au cours de cette procédure il n'a été fait aucune observation ni suggestion. Par délibération n°52 en date du 11 avril 2018, le Conseil communautaire a dressé la synthèse de cette procédure de participation du public par voie électronique.

Par délibération n°54 du Conseil communautaire du 11 avril 2018, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC EKHO SUD et a créé la EKHO SUD conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 27 février 2019.

Un programme d'équipements publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme.

Celui-ci est constitué :

- D'équipements publics d'infrastructure de la ZAC internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation des différents secteurs :
 - Voies structurantes avec cheminements mixtes piétons et cycles et réaménagement du giratoire existant entre la D755 et la D23A ;
 - Assainissement EU - EP et Espaces verts dont des noues à vocation hydraulique ;
 - Création de réseaux divers structurants et de leurs ouvrages annexes :
 - Eau potable et protection extérieur contre l'incendie
 - Réseau : mise en place de canalisations dimensionnées aux besoins de la ZAC
 - Défense incendie : poteau incendie et dispositif de stockage le cas échéant
 - Electricité et télécommunications
 - Alimentation électrique haute et basse tension - postels) de transformation BT/MT
 - Mise en œuvre du génie civil de télécommunications comportant des fourreaux et des chambres de tirage
 - Eclairage public (mats et câbles).

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants

Vu la délibération n° D.108 en date du 18 octobre 2017 tirant le bilan de la concertation,

Vu l'étude d'impact,

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale en date du 6 juillet 2017,

Vu la délibération n°D.163 en date du 20 décembre 2017 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu la délibération n°D.52 en date du 11 avril 2018 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu la délibération n°54 en date du 11 avril 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC EKHO SUD, créant ladite ZAC et autorisant Madame la Présidente à élaborer le dossier de réalisation,



Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 27 février 2019 approuvant le dossier de réalisation établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
Vu le programme des équipements publics de la ZAC EKHO SUD établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme
Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 29 janvier 2019,
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 13 février 2019,

Madame la Présidente propose au Conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver le programme des équipements publics de la ZAC EKHO SUD établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme.
- afficher la présente délibération pendant un mois. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- l'autoriser ou le Vice-président délégué, à exécuter la présente délibération.

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

Pour copie conforme,
LA PRESIDENTE

Publié le 1er mars 2019



Grandissons durablement
8 communes s'engagent pour un développement durable

6, rue du Tourniquet - B.P. 405 - 85504 LES HERBIERS
Tél. 02 51 66 82 27 - Fax 02 51 91 29 84 - E-mail : info@cc-paysdesherbiers.fr - Web : www.cc-paysdesherbiers.fr



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DES HERBIERS

ZAC EKHO SUD



CPAUPÉ | Cahier des prescriptions urbaines,
architecturales, paysagères et environnementales

SOMMAIRE

<u>1. PRESENTATION GENERALE</u>	3
<u>2. MODES D'IMPLANTATION</u>	7
<u>3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u>	8
<u>4. CLOTURES</u>	9
<u>5. ELEMENTS TECHNIQUES ET ANNEXES</u>	9
<u>6. STATIONNEMENT</u>	10
<u>7. EXPRESSION ARCHITECTURALE</u>	11
<u>8. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES</u>	14

1. PRESENTATION GENERALE

Objet du CPAUPE

Le CPAUPE a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de la ZAC Ekho Sud.

Toutes les constructions réalisées sur le site seront pensées de manière à réduire leur impact sur l'environnement. Il est ainsi recommandé que les constructions soient de haute performance énergétique, utilisant principalement des matériaux écologiques pour leur construction et des énergies renouvelables pour leurs consommations énergétiques (base RT 2012). L'ambition du projet est de créer une zone d'activités innovante et écologique, dans une démarche de développement durable. Ce CPAUPE décrit ainsi les règles minimums à observer pour les différents projets qui viendront s'insérer sur la ZAC.

Portée du CPAUPE

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur la Zone d'Aménagement Concerté et définies dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de la commune des Herbiers.

Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- dans les rapports entre l'aménageur et les propriétaires des lots ;
- dans les rapports entre propriétaires et ce sans limitation de durée.

Le présent CPAUPE est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie des terrains concernés par la ZAC.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent CPAUPE est assuré par tout propriétaire de la Zone d'Aménagement Concerté.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

Présentation du projet et du parti d'aménagement

Le projet d'aménagement du secteur doit permettre de :

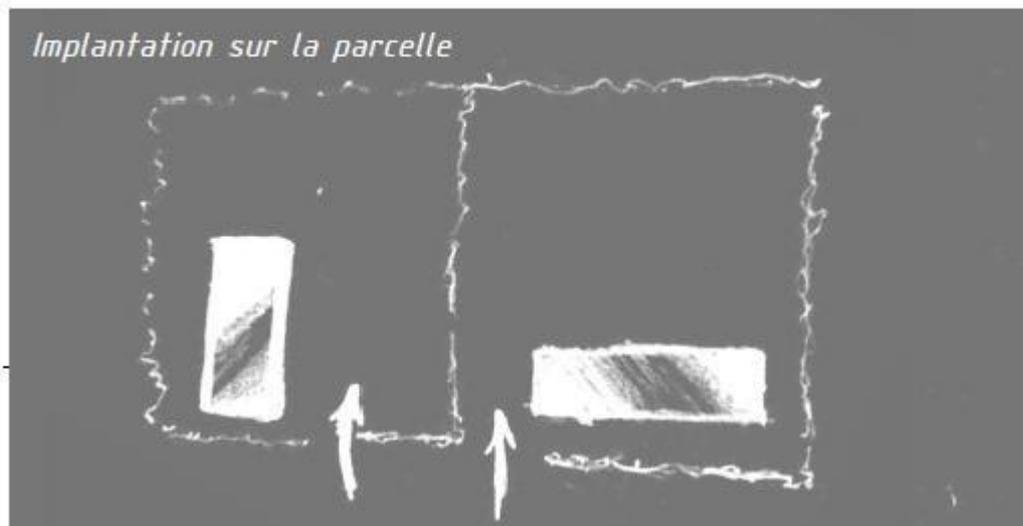
- Proposer de nouveaux espaces de superficies variées répondant aux besoins des entreprises : parcelles moyennes au nord et à l'est (5000 à 7000 m², pouvant être divisées en plus petites unités) ; grandes emprises à l'ouest (plus de 5 hectares, pouvant être divisées en plus petites unités). Le parti pris d'aménagement permet de créer une zone d'activités qui s'inscrit dans la continuité des zones Ekho existantes au nord, sur lesquelles les grandes emprises industrielles sont implantées en partie Ouest et les plus petites en partie est. Il permet également de répondre à des demandes variées, et d'affirmer la triple vocation de la zone d'activités Ekho : industrielle, artisanale et tertiaire. Par ailleurs, tenant compte du fait que la zone d'activités Ekho dispose encore de capacités d'accueil non négligeables, le choix a été fait de ne pas intégrer l'ensemble du périmètre d'étude au périmètre de la ZAC. Ainsi, alors que le périmètre d'étude couvrirait une superficie d'environ 25 hectares, le périmètre de la ZAC ne couvre que 18 hectares.
- Tenir compte des sensibilités paysagères et environnementales du site et les mettre en valeur :
 - La proximité directe de la zone d'habitat du lieu-dit de l'Orvoire implique une imbrication de l'opération avec les éléments structurants et les usages existants du secteur. La création d'une bande tampon paysagère autour du village permet de limiter les nuisances liées à la proximité d'activités pour les riverains.
 - La présence de grandes voies de circulation en bordure du site induit un traitement paysager des franges de l'opération.
 - Des caractéristiques propres du site présentant une sensibilité paysagère (entrée d'agglomération), écologique (présence de haies à préserver...) et hydraulique.
- Greffer le projet au réseau viaire existant :
 - Le projet prévoit un accès direct par le giratoire situé au nord. La nouvelle branche à créer sur le giratoire nécessite de remanier ce dernier de façon conséquente. Cet aménagement sera à réaliser par le Conseil Départemental, gestionnaire de l'ouvrage.
 - La desserte interne de la zone sera assurée par une voie dont le profil s'inspire des profils existants sur les dernières tranches livrées de la zone Ekho (trottoirs et végétalisation regroupés sur un côté de la voie), et intégration en bordure de voie des haies intéressantes d'un point de vue écologique.
 - Par ailleurs, la desserte routière du lieu-dit de l'Orvoire devrait également être modifiée, pour tenir compte de la dangerosité de l'accès actuel, le long de la RD 23, fortement fréquentée. Ainsi, les habitants du village de l'Orvoire devront à terme emprunter la voie interne de la ZAC pour rejoindre leurs habitations.
 - La voie qui sert actuellement de desserte du lieu-dit de l'Orvoire servira à accéder aux grandes parcelles de l'Ouest via le sud. L'accès à cette voie depuis la route départementale nécessitera de remanier le carrefour avec la RD23. Il est envisagé d'interdire les accès en tourne-à-gauche depuis la RD dans le sens « Beaurepaire / Les Herbiers ». L'ensemble des véhicules accéderont ainsi à cette voirie en arrivant du sud, dans le sens « Les Herbiers / Beaurepaire ». Le carrefour sera à réaménager pour permettre de créer un espace d'insertion.

- Les déplacements doux font également partie du projet d'aménagement. Ainsi, la bande située le long de la RD 23 (correspondant à l'emplacement réservé du PLU) doit permettre d'accueillir une piste cyclable, qui reliera à terme les Herbiers à Beaurepaire. Par ailleurs, la voie qui dessert aujourd'hui le lieu-dit de l'Orvoire, et prolongée par l'actuel chemin agricole, serviront de liaison douce en direction du parc Ekho existant.

2. MODES D'IMPLANTATION

Afin d'optimiser l'utilisation des lots, le bâti doit être implanté à proximité d'au moins l'une des limites séparatives et orienté de manière à économiser les zones de circulations (parking, desserte des stockages extérieures).

Une implantation périphérique perpendiculaire ou parallèle aux limites parcellaires est à promouvoir. Le positionnement doit aussi tenir compte du bâti déjà existant (lorsqu'il existe) de façon à adopter une implantation compatible.



Implantation le long des routes départementales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m de l'axe des RD.

De plus, les constructions qui viendront s'implanter le long des RD devront obligatoirement avoir leur façade principale implantée en tout ou partie le long de la bande d'accroche figurant au plan-masse. Les façades vues depuis ces axes de circulation importants doivent être traitées en façade principale.

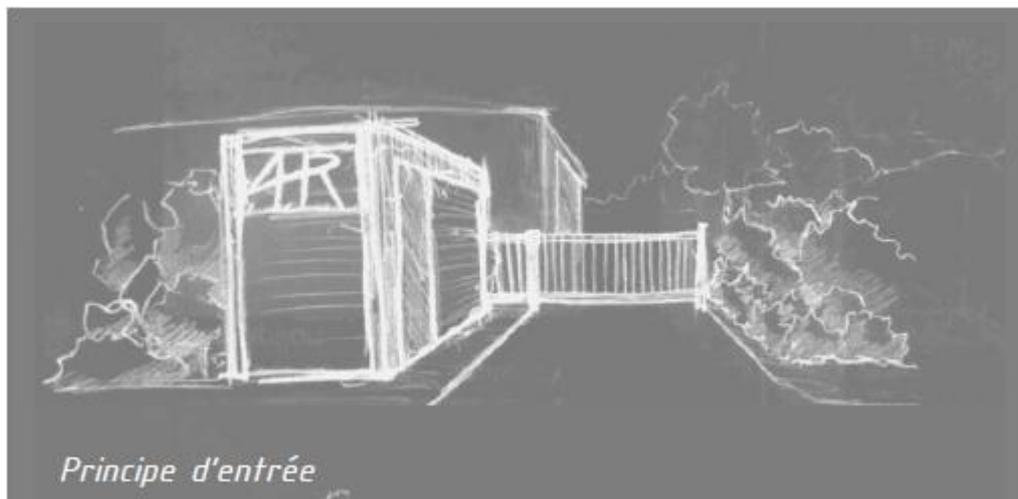
Implantation le long des voies internes de desserte de la zone

L'implantation des constructions nouvelles est libre, sous réserve de respecter les dispositions du PLU en vigueur.

Accès

Les accès aux parcelles devront se faire à partir des voies présentes et dessinées sur le plan de composition. Celui-ci définit et signale l'emplacement des zones d'entrée sur la parcelle, qui restent ajustables en fonction du découpage parcellaire qui sera finalement retenu. Dans tous les cas, la position de l'accès sera obligatoirement calée sur ou à proximité de l'une ou l'autre des deux limites séparatives.

L'accès à la parcelle depuis la voie publique doit être conçu comme un espace d'accueil tampon et non seulement comme une circulation secondaire. Son traitement est alors à valoriser. Le portail devra être situé en retrait pour faciliter l'accès. Une entrée distincte pour les piétons est préférable, ainsi qu'une aire minérale latérale comprenant les conteneurs, si nécessaire, et les coffrets techniques. La création d'un bâti léger en limite de voirie peut être autorisée, ce dernier viendra camoufler les éléments techniques (poubelles etc.) et porter l'enseigne de l'entreprise sur la voirie. Sa conception devra avoir le même langage architectural que le bâtiment principal.



3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le CPAUPE ne fixe pas de plafond à la hauteur des constructions. Cependant, il est préconisé que les hauteurs s'inscrivent en continuité des volumes présents sur les parties existantes de la zone d'activités (R+1 à R+3). Quelques émergences présentant des hauteurs supérieures sont toutefois possibles, voire encouragées, notamment en entrée nord de la ZAC Ekho Sud.

Le « jeu sur les hauteurs » doit permettre d'offrir des façades architecturales diversifiées, suffisamment qualifiantes pour animer les espaces de mobilité et de rencontres.

De manière générale, l'implantation des bâtiments et leur volumétrie devront être travaillées afin de permettre des jeux d'épannelages permettant une intégration optimale des tissus existants.

4. CLOTURES

L'acquéreur aura la possibilité de se clore avec des clôtures et portails de forme simple, ne dépassant pas 2 m de hauteur et obligatoirement de teinte sombre.

L'utilisation d'un dispositif largement ajouré et constitué d'éléments verticaux fixes uniquement est prescrit. Ces limites doivent empêcher le passage tout en offrant une continuité visuelle. En partie basse, il ne doit pas exister d'obstacles, de manière à laisser un passage possible pour les petits animaux. Il est encouragé qu'elles soient accompagnées de haies vives sur la partie privative.

Le traitement des clôtures devra s'inscrire dans une homogénéité sur l'ensemble de l'opération.

Les clôtures devront épouser le terrain naturel sans redans. Les murs sont proscrits en clôture, mais autorisés ponctuellement et exclusivement pour l'intégration des futurs coffrets techniques et piliers de maintien des portails.

5. ELEMENTS TECHNIQUES ET ANNEXES

Eléments techniques

Les dispositifs et exutoires techniques seront intégrés à l'architecture et recevront la même attention de traitement.

Les gouttières et descentes d'eau devront s'intégrer de manière discrète, soignée et harmonieuse dans la composition des façades. Le PVC est interdit.

Coffrets concessionnaires

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom...), les boîtes aux lettres, les plaques de numéros de rue, seront insérés dans un muret bas à la charge de l'acquéreur et situé le long de l'accès au bâtiment. Ces murets seront cohérents avec le style architectural du bâtiment principal.

Enseignes

Seules les enseignes sur façades sont acceptées (totems interdits).

Les enseignes des entreprises seront à implanter systématiquement dans le plan de la façade et devront faire l'objet d'un traitement soigné.

Leur couleur et style devront être cohérents avec le traitement des façades du bâtiment.

Aires de services et locaux déchets

Les locaux déchets seront localisés dans les RDC des constructions neuves à proximité des entrées de services. Les aires de services extérieures doivent reprendre les prescriptions relatives aux aménagements des espaces extérieurs (notamment parking) et doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.



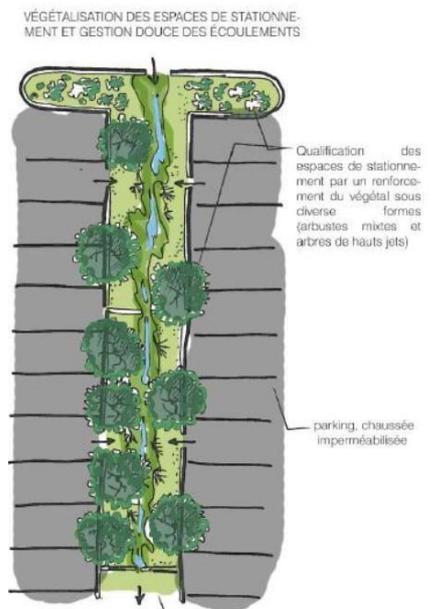
6. STATIONNEMENT

L'essentiel de l'offre de stationnement VL sera concentrée dans les lots privés. Les places sur emprise publique proposées par le projet sont destinées aux PL.

Ces parkings ne doivent en aucun cas constituer une rupture dans le paysage urbain et seront largement plantés. L'emploi de matériaux perméables et innovants alternatifs à l'enrobé seront à mettre en place.

Les espaces de stationnement pour les véhicules légers seront paysagers : des plantations d'arbres doivent être prévues.

Les stationnements doivent être intégrés pour limiter leur impact visuel depuis le domaine public, par exemple par des banquettes plantées qui séparent les stationnements.



7. EXPRESSION ARCHITECTURALE

Cohérence et qualité

Le programme économique et ses déclinaisons programmatiques et fonctionnelles induisent une diversité de réponses architecturales.

Cette diversité ne doit pas pour autant diluer l'identité architecturale du quartier, sans cohérence ni homogénéité. C'est pourquoi un ensemble de principes clés devront être respectés par l'ensemble des lots. Les orientations en matière de matériaux et de couleurs par exemple sont une opportunité pour forger une identité reconnaissable du site.

De manière générale, les bâtiments devront pouvoir proposer une architecture contemporaine et de grande qualité.



Bâtiments industriels mixtes



Gabarit / Volume

Comme énoncé précédemment, l'effet « monobloc » est à éviter sur les constructions les plus imposantes afin de créer une certaine forme de respiration.

Dans les programmes mixtes (bureaux + locaux de production), il sera demandé de travailler sur un fractionnement volumétrique du bâtiment exprimant cette mixité programmatique.

Composition de façade

L'écriture des façades sera résolument contemporaine et dynamique.

Elles doivent être ouvertes sur l'extérieur et rythmées par les ouvrants/percements. Objet majeur de l'animation des façades, le traitement des percements doit être fait suivant un réel travail de composition.

Leur écriture est libre mais doit s'inscrire dans un dialogue pertinent avec l'environnement physique (cadre sur le paysage, vue sur les espaces majeurs, etc.) et climatique (orientation de la façade par rapport au soleil).

Ils doivent être employés de manière à créer des effets de profondeurs et de jeu de lumière sur les façades.

Tous les pignons implantés en limite des routes départementales adjacentes, ainsi que ceux implantés le long d'espaces ouverts au public, sont à traiter comme une façade principale.

Toitures

L'ensemble des toitures seront autant que possible aménagées en toitures terrasses, végétalisées ou utilisées pour créer des parcs photovoltaïques.

Les plantes destinées à la végétalisation des toitures (sedum, bulbes, ails sauvages, etc.) sont choisies pour leur résistance à la sécheresse et leur aptitude de régénération et d'adaptation.

Matériaux

De manière générale, les matériaux ayant le moins d'empreinte carbone possible seront à privilégier. A cet effet, l'usage de matériaux recyclés (et de préférence recyclables), d'origine locale et possiblement démontable seront privilégiés.

L'usage de matériaux de qualité est à privilégier. A cet effet, l'usage des matériaux suivants est prescrit :

- Les bétons architectoniques et colorés dans la masse ;
- Le bois, enduits ou revêtements teintés dans la masse ;
- Le bardage métallique de qualité ;
- Les menuiseries en bois laqué ou aluminium thermolaqué,
- La ferronnerie ;
- Les polycarbonates.

NB : L'utilisation d'éléments décoratif type pastiche (moulures, faux linteaux...), de matériaux peu qualitatifs (tôle ondulée brute, huisserie en PVC...) ou la multiplication de matériaux est à proscrire.

Couleurs

La palette chromatique est libre. L'emploi de couleur se fera en cohérence avec les matériaux employés. L'emploi mineur de teintes vives est accepté.

Un emploi de 4 couleurs maximum (avec deux teintes neutres au minimum) sera demandé.



8. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Gestion de l'eau

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (et donc ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une gestion centennale à la parcelle est exigée.

Le plan-masse du permis de construire devra faire apparaître les modalités de gestion des eaux pluviales prévues à la parcelle, tenant compte des volumes et des capacités d'infiltration du terrain.

Energie

Les constructions devront être conçues de manière à respecter les objectifs liés à la réglementation thermique en vigueur.

Chaque ilot devra être conçu de manière à éviter les masques entre les bâtiments afin de maximiser les apports solaires et de permettre l'implantation de panneaux solaires sur les toitures.

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

Séance du 4 mars 2020

Date de convocation : 24 février 2020

L'an deux mille vingt, le 4 mars à dix-huit heures trente, le Conseil de communauté s'est réuni salle des Conseils de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, sous la présidence de Madame Véronique BESSE – Présidente, hormis pour la délibération D.02 sous la présidence de Monsieur Hervé ROBINEAU

LES HERBIERS : Véronique BESSE – Roger BRIAND - Jean-Marie GIRARD – Rita BOSSARD - Jean-Yves MERLET – Patrice BOUANCHEAU - Odile PINEAU – Stéphane RAYNAUD - Estelle SIAUDEAU – Marie-Annick MENANTEAU - Angélique REMIGEREAU – Joseph CHEVALLEREAU - Maryvonne GUERIN – Aurélie BILLAUD - Françoise LERAY – Thierry COUSSEAU

MOUCHAMPS : Hervé ROBINEAU – Yannick BLANCHARD

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

BEAUREPAIRE : Jean-Pierre DENIAUD – Patricia DAGUISE - Norbert BAULAN

VENDRENNES : Roselyne PHILIPART – Claude ROUSSEAU

MESNARD LA BAROTIERE : Serge FICHET – Bernadette LIARD

SAINT PAUL EN PAREDS : Bénédicte GARDIN - Ismaël NAUD

SAINT MARS LA REORTHE : Gérard PREAUD – Marie Françoise RAUTURIER

Nombre de conseillers en exercice 37

Nombre de conseillers présents : 32 à la délibération D.01 – 31 à la délibération D.02 – 32 de la délibération D.03 à la D.41

Nombre de conseillers votants : 36 à la délibération D.01 – 35 à la délibération D.02 – 36 de la délibération D.03 à D.41

Pouvoirs :

Jean-Marie GRIMAUD avait donné pouvoir à Jean-Marie GIRARD

Alain ROY avait donné pouvoir à Françoise LERAY

Patrick MANDIN avait donné pouvoir à Hervé ROBINEAU

Sandra VOLONTÉ avait donné pouvoir à Jean-Louis LAUNAY

Etait excusée :

Nicole LOIZEAU

Le Conseil de communauté, conformément à l'article L 2121-15 du C.G.C.T. et à l'unanimité choisit comme secrétaire de séance : Bernadette LIARD.

• D.16 - ZAC DE LA SOUCHAIS – BEAUREPAIRE – APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION – Rapporteur : Jean-Pierre DENIAUD

Madame la Présidente rappelle que la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a lancé l'étude de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) LA SOUCHAIS d'environ 22 hectares, près du lieu-dit « La Souchais », au Sud de la commune de Beaurepaire, en extension du lotissement « La Souchais » existant.

Le projet de ZAC a pour objectif de proposer de nouveaux espaces de superficies variées répondant autant aux besoins des entreprises recherchant des terrains de petites ou moyennes surfaces qu'aux entreprises recherchant du foncier plus important.

Par délibération n°D.48 du 5 avril 2017, le Conseil communautaire a décidé d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et engagé une concertation publique, qui s'est déroulée du 6 avril au 2 octobre 2017 pendant toute la durée de l'étude du projet.

Par délibération n°D.107 du 18 octobre 2017, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable de la ZAC LA SOUCHAIS.

Par délibération n°D.164 du 20 décembre 2017, le Conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de participation du public par voie électronique. Au cours de cette procédure il n'a été fait aucune observation ni suggestion.

Par délibération n°53 du 11 avril 2018, le Conseil communautaire a dressé la synthèse de cette procédure de participation du public par voie électronique.

Par délibération n°55 du 11 avril 2018, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC LA SOUCHAIS et a créé la ZAC LA SOUCHAIS conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré et il comprend :

I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone :

Celui-ci est constitué d'équipements publics d'infrastructure de la ZAC internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation des différents secteurs :

- Voies structurantes avec cheminements mixtes piétons et cycles ;
- Espaces verts ayant également une vocation hydraulique ;
- Création de réseaux divers structurants et de leurs ouvrages annexes (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)
- Eclairage public

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer :

- Le développement de l'attractivité du secteur et renforcer son armature économique,
- La valorisation du foncier et l'image intercommunale,
- D'offrir un projet de qualité en termes d'espace, d'accès et de paysage en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site.
- Une cohérence entre les parcs d'activités existants sur son territoire et leur développement de façon harmonieuse.

Pour ce faire, est approuvé le programme global des constructions, représentant une surface cessible d'environ 204 500 m². Considérant une emprise au sol moyenne de l'ordre de 60%, la ZAC de la Souchais prévoit la construction d'environ 123 000 m² de surface de plancher à vocation d'activités.

III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Le montant d'investissement des équipements publics, tels qu'ils sont définis dans le programme des équipements publics de la ZAC, est estimé à 1 217 200,00 € HT en valeur décembre 2018. Leur financement sera réparti de la façon suivante :

Equipements publics extérieurs à la ZAC

DEPENSES EN EUROS HT (valeur décembre 2018) *		FINANCEMENT	
Travaux d'équipements publics	Montant € HT	Part Aménageur	Part Concessionnaires réseaux
Maître d'ouvrage : Communautés de Communes du Pays des Herbiers			
Réseau HTA	185 000,00 € HT	185 000,00 € HT	
TOTAL	185 000,00 € HT	185 000,00 € HT	0,00 € HT

Equipements publics intérieurs à la ZAC

DEPENSES EN EUROS HT (valeur décembre 2018) *		FINANCEMENT	
Travaux d'équipements publics	Montant € HT	Part Aménageur	Part Concessionnaires réseaux
Maître d'ouvrage : Communautés de Communes du Pays des Herbiers			
Terrassement-Voirie- Espaces verts	565 000,00 € HT	565 000,00 € HT	
Assainissement EU-EP	60 900,00 € HT	60 900,00 € HT	
Maître d'ouvrage : Vendée Eau			
Eau Potable	36 800,00 € HT	18 400,00 € HT	18 400,00 € HT
Maître d'ouvrage : SYDEV // GRDF			
Electricité – Télécom	306 000,00 € HT	199 000,00 € HT	107 000,00 € HT
Eclairage	45 500,00 € HT	45 500,00 € HT	
Gaz	18 000,00 € HT		18 000,00 € HT
TOTAL	1 032 200,00 € HT	888 800,00 € HT	143 400,00 € HT

* Hors révisions, frais d'études et de maîtrise d'œuvre

L'échéancier prévisionnel de réalisation de la ZAC

La collectivité souhaite réaliser les travaux de viabilisation de la ZAC en deux tranches opérationnelles, suivant l'acquisition des terrains.

En se basant sur une acquisition des terrains en 2021, le démarrage des travaux de la 1^{ère} tranche est prévu en 2022. Sur la base d'un rythme de commercialisation accueillant une à quatre entreprises par an, l'aménagement de la ZAC devrait s'échelonner sur une dizaine d'années soit de 2022 à 2031.

Le financement de l'opération

Le financement de l'opération sera assuré par les recettes issues de la commercialisation des terrains et la participation financière des concessionnaires réseaux à hauteur de 4%.

Le bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel de l'opération (en k€) est établi de la manière suivante :

DEPENSES		%	RECETTES		%
TOTAL ETUDES	158,3	4%	CESSIONS	4 248,2	96%
TOTAL TERRAINS	2 578,1	59%	Nombre de lots à vendre		
- Terrains	2 251,1		T1	2	
- Frais annexes	327,0		Surface cessible	146 385	
- Mise en état sols	0,0		Prix de vente HT au m2	20,78 €	3 042,1
TOTAL TRAVAUX	1 339,3	30%	Nombre de lots à vendre		
- Travaux extérieurs	196,3		T2	13	
- TI / Voirie-assainissement	699,6		Surface cessible	58 035	
- TI / Eau potable	39,8		Prix de vente HT au m2	20,78 €	1 206,1
- TI / Electrification	330,4				
- TI / P.T.T. - E.P. - T.V.	53,0		TOTAL SUBVENTIONS	0,0	0%
- TI / Gaz	20,3		Subv. Complément de		
- TI / Espaces libres	0,0		prix	0,0	
- TI / Autres travaux	0,0		Subv. Contrepartie de livraison de biens	0,0	
- Ouvrages particuliers	0,0		Autres subventions	0,0	
TOTAL FRAIS FINANCIERS	0,0	0%	TOTAL AUTRES PRODUITS	154,8	4%
- Int. emprunt n° 1	0,0		Travaux pour tiers	0,0	
- Int. emprunt n° 2	0,0		Participation concessionnaires réseaux	154,8	
- Int. emprunt n° 3	0,0				
TOTAL FRAIS GENERAUX	67,6	2%			
- Réim. CPA	0,0		TOTAL RECETTES H.T.	4 403,0	100%
- Réim. commercialisation	0,0		T.V.A. sur RECETTES	880,6	
- Réim. techniciens	47,1		TOTAL RECETTES T.T.C.	5 283,6	
- Frais sur ventes	2,0				
- Autres frais	18,4				
TOTAL AUTRES CHARGES	259,7	6%			
- Somme pour divers et imprévus	26,8				
- Compensations coll. agricoles	178,9				
- Impôts fonciers	54,0				
TOTAL DEPENSES H.T.	4 403,0	100%			
T.V.A. sur DEPENSES	752,0				
TOTAL DEPENSES T.T.C.	5 155,0				

Compte tenu de l'exposé qui précède,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,
Vu le code de l'environnement et notamment l'article L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants,
Vu la délibération n°D.48 du 5 avril 2017 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°D107 du conseil communautaire du 18 octobre 2017 tirant le bilan de la concertation,
Vu la délibération D.164 du conseil communautaire du 20 décembre 2017 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,
Vu la délibération D.53 du conseil communautaire du 11 avril 2018 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,
Vu la délibération D.55 du conseil communautaire du 11 avril 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC La Souchais, créant ladite ZAC et autorisant Madame La Présidente à élaborer le dossier de réalisation,
Vu l'étude d'impact,
Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale en date du 28 septembre 2017,
Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 28 janvier 2020,
Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 26 février 2020,

Madame la Présidente propose au conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver le dossier de réalisation de la ZAC LA SOUCHAIS, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
- valider le projet de programme global des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprenant une surface cessible 204 500 m² et permettant la construction d'environ 123 000 m² de surface de plancher à vocation d'activités en prenant en compte une emprise au sol moyenne de l'ordre de 60%,
- afficher la présente délibération sera affichée pendant un mois. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- l'autoriser ou le Vice-président délégué, à exécuter la présente délibération.

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

Pour copie conforme,
LA PRESIDENTE

Publié le 9 mars 2020



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

Séance du 4 mars 2020

Date de convocation : 24 février 2020

L'an deux mille vingt, le 4 mars à dix-huit heures trente, le Conseil de communauté s'est réuni salle des Conseils de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, sous la présidence de Madame Véronique BESSE – Présidente, hormis pour la délibération D. 02 sous la présidence de Monsieur Hervé ROBINEAU

LES HERBIERS : Véronique BESSE – Roger BRIAND - Jean-Marie GIRARD – Rita BOSSARD - Jean-Yves MERLET – Patrice BOUANCHEAU - Odile PINEAU – Stéphane RAYNAUD - Estelle SIAUDEAU – Marie-Annick MENANTEAU - Angélique REMIGEREAU – Joseph CHEVALLEREAU - Maryvonne GUERIN – Aurélie BILLAUD - Françoise LERAY – Thierry COUSSEAU

MOUCHAMPS : Hervé ROBINEAU – Yannick BLANCHARD

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

BEAUREPAIRE : Jean-Pierre DENIAUD – Patricia DAGUISE - Norbert BAULAN

VENDRENNES : Roselyne PHILIPART – Claude ROUSSEAU

MESNARD LA BAROTIERE : Serge FICHET – Bernadette LIARD

SAINT PAUL EN PAREDS : Bénédicte GARDIN - Ismaël NAUD

SAINT MARS LA REORTHE : Gérard PREAUD – Marie Françoise RAUTURIER

Nombre de conseillers en exercice 37

Nombre de conseillers présents : 32 à la délibération D.01 – 31 à la délibération D.02 – 32 de la délibération D.03 à la D.41

Nombre de conseillers votants : 36 à la délibération D.01 – 35 à la délibération D.02 - 36 de la délibération D.03 à D.41

Pouvoirs :

Jean-Marie GRIMAUD avait donné pouvoir à Jean-Marie GIRARD

Alain ROY avait donné pouvoir à Françoise LERAY

Patrick MANDIN avait donné pouvoir à Hervé ROBINEAU

Sandra VOLONTÉ avait donné pouvoir à Jean-Louis LAUNAY

Etait excusée :

Nicole LOIZEAU

Le Conseil de communauté, conformément à l'article L 2121-15 du C.G.C.T. et à l'unanimité choisit comme secrétaire de séance : Bernadette LIARD.

**• D.17 - ZAC DE LA SOUCHAIS – BEAUREPAIRE – APPROBATION DU PROGRAMME
DES EQUIPEMENTS PUBLICS – Rapporteur : Jean-Pierre DENIAUD**

Madame la Présidente rappelle que la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a lancé l'étude de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) LA SOUCHAIS d'environ 22 hectares, près du lieu-dit « La Souchais », au Sud de la commune de Beaurepaire, en extension du lotissement « La Souchais » existant.

Le projet de ZAC a pour objectif de proposer de nouveaux espaces de superficies variées répondant autant aux besoins des entreprises recherchant des terrains de petites ou moyennes surfaces qu'aux entreprises recherchant du foncier plus important.

Par délibération n°D.48 du 5 avril 2017, le Conseil communautaire a décidé d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et engagé une concertation publique, qui s'est déroulée du 6 avril au 2 octobre 2017 pendant toute la durée de l'étude du projet.

Par délibération n°D.107 du 18 octobre 2017, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable de la ZAC LA SOUCHAIS.

Par délibération n°D.164 du 20 décembre 2017, le Conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de participation du public par voie électronique. Au cours de cette procédure, il n'a été fait aucune observation, ni suggestion.

Par délibération n°53 du 11 avril 2018, le Conseil communautaire a dressé la synthèse de cette procédure de participation du public par voie électronique.

Par délibération n°55 du 11 avril 2018, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC LA SOUCHAIS et a créé la ZAC LA SOUCHAIS conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Un programme d'équipements publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme.

Celui-ci est constitué d'équipements publics d'infrastructure de la ZAC internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation des différents secteurs :

- Voies structurantes avec cheminements mixtes piétons et cycles ;
- Assainissement EP et Espaces verts dont des noues à vocation hydraulique ;
- Création de réseaux divers structurants et de leurs ouvrages annexes :
 - Eau potable et protection extérieur contre l'incendie
 - . Réseau : mise en place de canalisations dimensionnées aux besoins de la ZAC
 - . Défense incendie : poteau incendie et dispositif de stockage le cas échéant
 - Electricité et télécommunications
 - . Alimentation électrique haute et basse tension – poste(s) de transformation BT/MT
 - . Mise en œuvre du génie civil de télécommunications comportant des fourreaux et des chambres de tirage
 - Eclairage public (mats et câbles).

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants

Vu la délibération n° D.107 du Conseil communautaire du 18 octobre 2017 tirant le bilan de la concertation,

Vu l'étude d'impact,

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale en date du 28 septembre 2017,

Vu la délibération n° D.164 en date du 20 décembre 2017 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu la délibération n°D.53 du Conseil communautaire du 11 avril 2018 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu la délibération n°D.55 du Conseil communautaire du 11 avril 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC La Souchais, créant la ZAC et autorisant Madame la Présidente à élaborer le dossier de réalisation,

Vu le programme des équipements publics de la ZAC LA SOUCHAIS établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme

Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 28 janvier 2020,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 26 février 2020,

Madame la Présidente propose au conseil communautaire de bien vouloir :

-approuver le programme des équipements publics de la ZAC LA SOUCHAIS établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme.

-afficher la présente délibération pendant un mois. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

- l'autoriser, ou le Vice-président délégué, à exécuter la présente délibération.

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

Pour copie conforme,
LA PRESIDENTE

Publié le 9 mars 2020

